

RE: CONTRADICCIÓN AL DICTAMEN (AVALÚO NUDA PROPIEDAD) 2013-00150

Juzgado 02 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 23/08/2022 4:28 PM

Para: mauricio.hermosilla79@gmail.com <mauricio.hermosilla79@gmail.com>

Buen día.

Acuso recibido, su comunicación será agregada al expediente y oportunamente se le dará trámite.

Cordialmente,

Juzgado 02 Civil Circuito De Yopal



Distrito Judicial de Yopal
Juzgado Segundo Civil del Circuito Yopal – Casanare
Carrera 14 No. 13-60. Tel. 3203568771 Email.
j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: mauricio esteban hermosilla reyes <mauricio.hermosilla79@gmail.com>

Enviado: martes, 23 de agosto de 2022 4:21 p. m.

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
notificaciones@germanpulidoabogados.com <notificaciones@germanpulidoabogados.com>

Asunto: CONTRADICCIÓN AL DICTAMEN (AVALÚO NUDA PROPIEDAD) 2013-00150

Cordial saludo,

Por medio del presente me permito radicar memorial en formato PDF para que obre dentro del proceso de la referencia.

Cordialmente,

MAURICIO ESTEBAN HERMOSILLA REYES
Abogado Especializado



Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL - CASANARE
E. S. D.

Referencia

Proceso Ejecutivo Singular No. 850013103002-2013-00150-00

Demandante: DIANA LUCERO MARIÑO.
JOSÉ VICENTE RÍOS LÓPEZ.

Demandado: LUZ DORIS MARIÑO VELANDIA.

Asunto: **CONTRADICCIÓN A DICTAMEN PERICIAL** – AVALÚO DE LA NUDA PROPIEDAD - PARTE DE PREDIO RURAL IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 470-105661.

MAURICIO ESTEBAN HERMOSILLA REYES, apoderado de la parte demandada, conforme lo determina el artículo 228 del Código General del Proceso, me permito ejercer contradicción al avalúo de la nuda propiedad presentado por la parte ejecutante, sobre una franja de terreno de 15 mil metros cuadrados, la cual se desprende del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 470-105661 de propiedad de la demandada.

Para el efecto, me permito solicitar al despacho de la manera más comedida, que se haga comparecer a audiencia al perito CAMILO ANDRÉS PIRAJÁN ARANGUREN; de igual manera, procedo a aportar otro avalúo para que sea objeto de contradicción.

Por economía procesal y en cumplimiento de lo estatuido en el artículo 3° y el párrafo del artículo 9 de la ley 2213 de 2022, este memorial se remite coetáneamente al extremo activo de la litis a efectos de que ejerzan su derecho de contradicción y defensa.

Cordialmente,

MAURICIO ESTEBAN HERMOSILLA REYES

C.C.7.176.178 de Tunja (Boy).

T.P. 243.441 del C. S. de la J.

Anexo: Informe Técnico de Avalúo N° 028-2022, Avalúo Rural, que determina el valor de la nuda propiedad de una franja de terreno de 15.000 metros cuadrados.

Mauricio E. Hermosilla Reyes
Abogado
mauricio.hermosilla79@gmail.com
Calle 6 No.21-10 Int.102, Yopal-Casanare
3212536657



Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL CASANARE

E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular No. 850013103002-2013-00150-00

Demandante: DIANA LUCERO MARIÑO.
JOSÉ VICENTE RÍOS LÓPEZ.

Demandado: LUZ DORIS MARIÑO VELANDIA.

Asunto: DICTAMEN PERICIAL – AVALÚO COMERCIAL – NUDA PROPIEDAD – 15.000 M2 QUE HACEN PARTE DE PREDIO RURAL DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 470-105661.

GUILLERMO CARRERO IBÁÑEZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía 6.774.420 de Tunja, avaluador certificado conforme el Registro Abierto de Avaluador - RAA # AVAL-6774420, actuando por designación de parte interesada para verificar hechos que requieren especial conocimiento técnico en materia de avalúos y que interesan al proceso de la referencia, con el debido respeto pongo en consideración del despacho y de las partes el presente **INFORME DE AVALÚO DE LA NUDA PROPIEDAD DE UNA PARTE DE UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION, UBICADO LA VEREDA SIRIVANA DEL MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE**, no sin antes hacer las declaraciones exigidas en el artículo 226 del Código General del Proceso, así:

PRESENTACIÓN DEL PERITO

Identificación de la Persona Natural que Rinde el Dictamen.	
Nombre	GUILLERMO CARRERO IBÁÑEZ
Identificación	Cédula de ciudadanía N° 6.774.420 de Tunja Boyacá
Domicilio	Carrera 21 N° 6 – 39 de la ciudad de Yopal, Casanare
Teléfono	3108199030
Correo electrónico	avaluaryopal@hotmail.com
Profesión	Perito avaluador y reconocedor predial.
Documentos que acreditan idoneidad ¹	Registro Abierto de Avaluadores RAA, AVAL-6774420. Modalidad Avalúos Urbanos, Rurales y Especiales. Registro Nacional de Avaluador RNA 1653, expedido en mayo de 2001. Modalidad Avalúos Urbanos, Rurales y Especiales.
Experiencia	25 años realizado avalúos de bienes inmuebles, urbanos, rurales y especiales para la rama judicial, el poder público y particulares, en los departamentos de Boyacá, Casanare, Arauca, Santander, Cundinamarca, Meta, Córdoba, Bolívar y Sucre. He realizado más de 2.500 avalúos, llámese urbano, rural, especial, sus construcciones, heredades, mejoras, frutos naturales, frutos civiles o estimación del valor de la posesión, vehículos, maquinaria, equipo de cómputo y comunicación, equipo médico y odontológico, muebles y enseres y más de 100 avalúos de servidumbres eléctricas, servidumbres petroleras y daños y perjuicios.
Estudios realizados	Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos en la Corporación Tecnológica Empresarial. Diplomado en Derecho Inmobiliario en La Lonja de Colombia. Diplomado en Avalúos Rurales en la Lonja de Colombia. Diplomado en Avalúos Urbanos en la Lonja de Colombia. Diplomado en Edificaciones de Construcción Arqueológicas, Monumentos Históricos y Obras de Arte en la Lonja de Colombia. Diplomado en Interventoría de Obras y Proyectos Civiles. Pregrado

¹ Ley 1673 de 2013. Artículo 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores.

	<p>en Derecho en la Universidad Autónoma de Bucaramanga – UNAB. Diplomado en Ordenamiento Territorial en la Universidad Javeriana de Colombia. Diplomado en Gerencia de la Pequeña y Mediana Empresa en la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia. Diplomado en Docencia Universitaria en la Fundación Universitaria de Casanare. Técnico en Mercadeo y Ventas – Sena Tunja.</p>
<p>Lista de Cursos, Congresos, Seminarios, Simposios y Foros relacionadas con la materia del peritaje.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Primer Congreso Latinoamericano de Valoración Organizado por La Lonja De Propiedad Raíz De Bogotá y Lincoln Institute Of Land Policy. Bogotá 11 y 12 marzo de 2.009. 2. I Congreso Departamental Inmobiliario "Vivienda De Interés Social y El Avalúo Para El Sector Público y Privado" Organizado Por La Sociedad Colombiana de Avaluadores. Yopal 30 y 31 De octubre de 2.008. 3. Seminario Valoración Económica del Medio Ambiente. Organizado Por La Sociedad Colombiana De Avaluadores. Bogotá 13 al 15 de marzo de 2.007. 4. II Congreso Internacional Inmobiliario. Organizado por La Lonja De Propiedad Raíz de Bogotá. Bogotá D.C. 21 y 22 de septiembre de 2.006. 5. Foro Internacional del Valor. Organizado por El Registro Nacional de Avaluadores, R.N.A. Bogotá 2 de diciembre de 2.005 6. XXI Congreso Panamericano De Valuación. Organizado por La Sociedad Colombiana De Avaluadores, Fedelonjas y El Registro Nacional De Avaluadores, R.N.A. Cartagena De Indias 20, 21 y 22 de septiembre de 2.004. 7. Seminario Valoración De Empresas – Valoración de Activos y Efectos Contables. Organizado por Valoraciones Empresariales Ltda., Construye Inversiones Ltda. Sociedad Colombiana de Avaluadores. Bogotá D.C. 25 y 26 de mayo de 2.005. 8. Seminario Taller Avalúos y Procesos de Gestión del Suelo. Organizado por La Universidad De Los Andes - Centro Interdisciplinario de Estudios Regionales Cider – Lincoln Institute Of Land Policy. Bogotá 27 y 28 de mayo de 2.004. 9. Encuentro Internacional De Avaluadores. Organizado por La Sociedad Colombiana de Avaluadores y La Unión Panamericana De Asociaciones De Valuación UPAV. Bogotá 30 y 31 de octubre de 2.003. 10. XXII Congreso Nacional De Fedelonjas. Congreso De Vivienda 2003. Organizado por Fedelonjas y El Ministerio De Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Bogotá 25 y 26 de septiembre de 2.003. 11. XX Congreso Nacional De Fedelonjas. El Futuro De La Vivienda En Colombia. Hacia La Construcción De Una Política Habitacional. Bogotá 14 y 15 de junio de 2001. 12. Seminario Régimen Legal De Avalúos Y Avaluadores. Organizado Por Fedelonjas y La Lonja De Propiedad Raíz De Yopal y Casanare. Yopal Casanare 19 de abril de 2001. 13. Seminario "Hispano - Colombiano" Valuación De Bienes. Organizado por La Embajada De España Oficina Económica Y Comercial y El Registro Nacional De Avaluadores - R.N.A. Bogotá D.C. 3 de abril de 2001. 14. I Congreso Internacional de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente Urbano. Organizado por Imagen & Mercadeo Universidad El Bosque. Bogotá D.C. 29, 30 y 31 de marzo de 2001. 15. Seminario Taller. "Pedagogía Y Metodología Del Docente" Fundación Universitaria De Casanare. Yopal 3 de febrero de 2001. 16. Curso Básico De Avalúos De Maquinaria Y Equipo. Organizado por Fedelonjas y La Lonja De Propiedad Raíz De Casanare - Yopal mayo de 2000. 17. Seminario "Distribución De Cargas Y Beneficios De La Plusvalía Y La Incidencia En Los Precios De La Tierra" – Ley 388 / 97. Organizado Por Fedelonjas y La Lonja De Propiedad Raíz De Casanare. Yopal diciembre de 1999. 18. II Encuentro De Ordenamiento Territorial De La Orinoquia Colombiana. Organizado por El Corpes de la Orinoquia - Villavicencio diciembre de 1999. 19. V Simposio Internacional De Avalúos " Avalúos En Épocas De Crisis" Organizado Por La Lonja De Propiedad Raíz De Bogotá. Santafé De Bogotá septiembre de 1999. 20. Curso Taller De Avalúos Rurales. Organizado Por Fedelonjas y La Lonja De Propiedad Raíz De Casanare. Yopal 28 y 29 de octubre de 1998. 	

21. XIX Congreso Nacional De Fedelonjas. Organizado Por Fedelonjas. Santafé De Bogotá, septiembre de 1998.
22. Curso Taller De Avalúos Urbanos. Organizado Por Fedelonjas y La Lonja De Propiedad Raíz De Casanare. Yopal, 29 y 30 de mayo de 1998.
23. Conferencia " Ley 388 / 97 - Ley De Ordenamiento Territorial" Dictado Por Fedelonjas y La Lonja De Propiedad Raíz De Casanare Yopal, marzo de 1998.
24. Curso Básico De Avalúos Urbanos y Rurales. Fedelonjas y La Lonja De Propiedad Raíz De Casanare. Yopal julio de 1997.
25. Congreso Nacional De Arquitectura Y Medio Ambiente. Organizado Por La Sociedad Colombiana De Arquitectos – Sede Nacional - San Andrés Islas, noviembre de 1996.
26. XXIII Congreso Latinoamericano De Mercadeo. "Globalización Y Telecomunicaciones" Organizado Por Asomercadeo. Santafé de Bogotá, octubre de 1996.

Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.

Ninguna

Lista de casos en los que he sido designado perito.

Juzgado Tercero Civil del Circuito de Yopal Casanare. Radicado. 850013103003-2018-00268-00. Clase De Proceso: DIVISORIO. Demandante. MARÍA FLORISELVA RINCÓN Y OTROS. Demandado. FLOR MARINA GARZÓN TORRES Y OTROS. Apoderado. Dra. SHIRLEY MEJÍA VARGAS, identificada con la cedula de ciudadanía 47.428.003, de Yopal.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL CASANARE. Radicado. 850013103003-2017-0227-00. Clase De Proceso: SERVIDUMBRE ELÉCTRICA. Demandante. Ministerio de Minas y Energía. Demandado: Mauricio Medina y Otra. Apoderado. Dr. MIGUEL CELY.

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA. Radicado N° 2007 – 142. Clase De Proceso: Liquidación de Sociedad Conyugal. Demandante: Calixto Abella Carpio. Demandado: Guillermina de Jesús Garcés.

JUZGADO ÚNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE PAICOL HUILA. Radicado N° 2015-134. Clase De Proceso: Especial Avalúo de Perjuicios por Servidumbre Petrolera. Demandante: Hocol S.A. Demandado: María Victoria Manrique Iriarte. Apoderado. Dr. JAIME NEL GÓMEZ.

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN SECCIONAL CASANARE UNIDAD LOCAL AGUAZUL. Radicado N° 2015-80034. Clase De Proceso: Penal Usurpación de tierras. Demandante: Sulma Ayde Montaña Sánchez. Demandado: Deyfra María Alfonso de Villamil. Apoderado. Dr. FIDEL GONZÁLEZ.

INSPECCIÓN MUNICIPAL DE POLICÍA MONTERREY CASANARE. Radicado N° IP -006-2016. Clase de Proceso: Perturbación Derecho de Servidumbre de Hidrocarburo. Querellante: Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. Querellados: Aura María Luna De Vaca y Luis González Vaca Luna. Apoderado. Dr. JAIME NEL GÓMEZ.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL. Radicado N° 2017 -0072. Clase De Proceso: Ejecutivo Hipotecario. Demandante: Isai Ayala Barrera. Demandado: Heiman José Álvarez Martínez.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL. Radicado N° 2015-0260. Clase De Proceso: Ejecutivo Hipotecario. Demandante: Judith Nossa y Otros. Demandado: Jaime Cepeda Fonseca. Apoderado. Dr. MAURICIO HERMOSILLA.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS BOGOTÁ D.C. Radicado Expediente. 2012-429-j.o.42. Clase De Proceso: Ejecutivo Hipotecario. Demandado: GERLY ÁLVAREZ MARTÍNEZ. Apoderado. Dra. LUZ MARINA REYES.

CORREGIDURIA LA GUAFILLA. Proceso Perturbación a la Posesión. Querellante. Fernando Venegas Rivera. Querellado. Personas Indeterminadas. Apoderado. Cesar Julián Lugo.

CORREGIDURIA DE SANTA FE DE MORICHAL. Proceso de Perturbación a la Posesión. Querellante. Julián Reyes Archila. Querellado. Alcides Rincón.

Juzgado Civil del Circuito de Yopal (reparto). Sin Radicado. Proceso de Expropiación. Demandante: ANI. Demandado: LUIS EDUARDO SIERRA BARRERA, Representante legal DICTAMEN PERICIAL – Valor de mejoras. OBJETO DEL DICTAMEN. Determinar el valor comercial probable de las mejoras existentes al margen izquierdo, Kilómetro 1 de la Vía Yopal Aguazul, municipio de Yopal, departamento de Casanare, república de Colombia, para que obre dentro del proceso de negociación directa o expropiación judicial correspondiente.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO. Sin Radicado. Proceso de Expropiación. Demandante: ECOPETROL S.A. Demandado: PABLO ANTONIO GAMBA. INFORME TÉCNICO DE AVALÚO N°

010-2022. Determinar el valor de reposición de cercas, sistemas de drenaje, adecuación de suelos, cultivos y demás infraestructura de explotación y mejoras afectadas por la apertura improvisada de una vía utilizada para el mantenimiento de la línea de flujo M-CPF en el predio rural denominado finca la Pradera, ubicado en la vereda el Aceite municipio de Tauramena departamento de Casanare Colombia.

Identificación de la Persona Natural que Participo en la elaboración del Dictamen	
Nombre	NINGUNA OTRA PERSONA PARTICIPO EN LA ELABORACIÓN DE ESTE DICTAMEN.
Identificación	
Domicilio	
Teléfono	
Correo electrónico	
Profesión	
Documentos que acreditan idoneidad	
Experiencia	
Estudios realizados	

DECLARACIONES

Que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Que reúno las calidades y cualidades en la materia objeto de pericia y cuento con todos los elementos de juicio necesarios para realizar el dictamen pericial. Que como evaluador cumpla los parámetros legales para ejercer la Actividad que trae la ley 1673 de 2013 y estoy debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, conforme acreditación de La Corporación Autoregulator Nacional de Avaluadores – ANA, Documento que se anexa al dictamen. Que el informe describe el bien por su ubicación, área y condición física, incorpora registro fotográfico, aporta información del Geoportal IGAC y aporta Plano de ubicación bajado con las herramientas satelitales de Google Earth Pro. Que no he sido designado por la misma parte o su apoderado, en procesos anteriores o en curso y no tengo interés personal alguno en el resultado del informe. Que no me encuentro incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso. Que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de los que he utilizados en peritajes y avalúos rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia. Que los exámenes, métodos, experimentos, investigaciones y fundamentos técnicos a recurrir corresponden no son diferentes respecto a los procedimientos utilizados en el ejercicio de la actividad valuatoria en Colombia y esta ceñido al Código de Ética de la Actividad del Avaluador que trae la Ley 1673 de 2013 y a los parámetros de valuación establecidos en el decreto 1420 de 1998, reglamentados en la resolución 0620 de 2008 del IGAC. Que los honorarios pactados no tienen ninguna relación que penda del resultado del litigio, sin embargo, se entenderá que por el solo hecho de recibir una retribución por parte interesada, no tengo interés directo o indirecto en el proceso, de conformidad con el contenido del artículo 235 del C.G.P.

Quien firma y presenta el dictamen pericial declara que el dictamen esta ceñido a los parámetros y procedimientos establecidos en las normas vigentes sobre avalúos y evaluadores y los criterios reglados en el decreto 1420 de 1998, desarrollados en la resolución IGAC 0620 de 2008; que el valor del bien fue establecido por el porcentaje del valor que corresponde a la nuda propiedad de conformidad con el valor total del terreno determinado por el método de comparación o de mercado, a partir del estudio de ofertas recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Quien firma y presenta el dictamen pericial declara que reúne las calidades y cualidades en la materia objeto de pericia y cuenta con todos los elementos de juicio necesarios para realizar el dictamen pericial en forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, respetando la Norma Técnica Sectorial Colombiana de Avalúos, NTS S 04 y el Código de Ética que trae la ley 1673 de 2013.

Relación de documentos e información utilizada para elaborar el dictamen.

Documentos.

Escritura Pública o título adjudicación	X	Cuadro de áreas	
Cedula catastral		Recibo de impuesto predial	X
Certificado de tradición y libertad	X	Ficha predial	
Plano del predio		Certificado de usos del suelo	
Licencia de construcción		Certificado nomenclatura	
Paz y salvo municipal		Carta catastral	
Estudio de Títulos		Certificado Catastral Nacional	
Planos arquitectónicos		Estudio de suelos	

Nota. Los documentos privados hacen parte integral del informe. Los documentos públicos se referencian, pero por ser públicos no se anexan al informe.

Estudios.

Plan de Ordenamiento Territorial	X
Trabajo técnico de reconocimiento de mejoras	
Estudio de valores del suelo	
Estudio de impacto ambiental	
Informe de cumplimiento ambiental	

Herramientas Virtuales.

Geoportal IGAC	X	Google Earth Pro	X
----------------	---	------------------	---

Herramientas Físicas.

Cámara Fotográfica Marca Samsung Ref. ST71T	X
GPS Marca GARMIN Ref. OREGÓN 550	X
Cinta métrica	X


Ciudad y Fecha Del Informe.

Yopal Casanare, 23 de agosto de 2022.	
---------------------------------------	--

Datos del Bien Objeto de Avalúo

Dirección del Predio	Lote
Vereda	Sirivana
Municipio	Yopal
Departamento	Casanare
País	Colombia
Matricula Inmobiliaria	470-105661
Cedula Catastral	85 - 001 - 00 - 01 - 0010 - 0047 - 000
Numero Catastro Nacional	850010001000000103099000000000
Área de terreno objeto de avalúo.	15.000 M2
Nota 1:	Por solicitud expresa, el dictamen no registra ni determina valor de mejoras o construcciones.
Nota 2:	El área de terreno objeto de avalúo es la nuda propiedad de la parte que no fue objeto de oposición dentro de la diligencia de secuestro que se practicó en el proceso judicial de la referencia.

Atentamente.



GUILLERMO CARRERO IBÁÑEZ

RAA AVAL-6774420

Registro Nacional de Avaluador R.N.A. N° 1653

Afiliado Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Casanare

Lonja De Propiedad Raíz - Art. 9 Decreto 1420 de 1998

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO N° 028 - 2022 AVALÚO RURAL -



Ubicación y Localización Georeferenciada del Predio Objeto de Avalúo
La faja de color rojo es el area objeto de avaluo.

OBJETO

DETERMINAR EL VALOR DE LA NUDA PROPIEDAD DE UNA FAJA DE TERRENO DE 15.000 M2, QUE HACE PARTE DEL PREDIO IDENTIFICADO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 470-105661, UBICADO EN LA VEREDA SIRIVANA, MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE COLOMBIA.

SOLICITANTE

LUZ DORIS MARIÑO VELANDIA - PARTE DEMANDADA.
C.C. 47.429.956 de Yopal.

APÒDERADO, DR. MAURICIO ESTEBAN HERMOSILLA REYES.
C.C. 7.176.178 DE TUNJA.

DESTINATARIO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL CASANARE
Referencia. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR NO. 850013103002-2013-00150-00

FECHA DE VISITA DEL BIEN OBJETO DE AVALÚO.

22 de agosto de 2022.

CIUDAD Y FECHA DE INFORME

Yopal Casanare, 23 de agosto de 2022

IDENTIDAD LEGAL OBJETIVA DEL DICTAMEN DE AVALÚO.

El dictamen de Avalúo, (llámese avalúo de mueble, inmueble, tangible o intangible, estimación del valor de la posesión, heredades, mejoras, frutos naturales y frutos civiles), tiene identidad legal objetiva cuando el valor del bien es determinado dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen que estén dentro de los parámetros y procedimientos establecidos en las normas vigentes sobre avalúos y Avaluadores.

IDONEIDAD LEGAL SUBJETIVA DEL DICTAMEN.

El dictamen tiene idoneidad legal subjetiva cuando quien actúa como avaluador cumple los parámetros legales para ejercer la Actividad del Avaluador que trae la ley 1673 de 2013 y se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluador RAA, en la especialidad correspondiente.

USOS Y RESTRICCIONES DEL DICTAMEN.

Uso del dictamen. Obrar como elemento material probatorio o prueba pericial dentro de un proceso judicial. Proceso Ejecutivo Singular No. 850013103002-2013-00150-00

Restricción de uso. Usos diferentes al uso permitido.

Reserva Legal de información Recibida. El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores está en el deber de mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente. (Art. 15, literal b, Ley 1673 de 2013).

Dictamen frente a terceros. El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros. (Art. 15, literal c, Ley 1673 de 2013).

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. (Art. 14 Decreto 1420 de 1998).

Propiedad intelectual. Informe de avalúo realizado para uso, destinatario y fin específico. Prohibida su reproducción total o parcial para usos diferentes al solicitado, sin autorización escrita del avaluador.

Formato y contenido íntegro protegido con derechos de propiedad intelectual, derechos de autor. Queda totalmente prohibida la reproducción total o parcial o divulgación pública por medios audiovisuales o documentales, para usos diferentes al solicitado, sin autorización escrita de su autor, Guillermo Carrero Ibáñez, o de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Casanare. (E-mail: avaluaryopal@hotmail.com).

La propiedad intelectual se encuentra protegida por el artículo 61 de la Constitución Política de Colombia y a nivel internacional es objeto particular de protección según la Decisión Andina 351 de 1993, Acuerdo de Cartagena. La vulneración o irrespeto a estas normas acarrearán responsabilidad penal, de conformidad con la ley 23 de 1982 y los delitos contemplados en el artículo 270 a 272 del Código Penal.

Advertencia. El plagio, transformación o alteración del presente informe acarrea responsabilidad penal y civil.

REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DEL INFORME.

Para garantizar el derecho de contradicción, el solicitante podrá pedir la revisión e impugnación al dictamen dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se lo ponga en conocimiento. (Ver artículo 15, decreto 1420 de 1998).

La revisión está definida como el trámite por el cual el solicitante, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla. (Ver artículo 16, decreto 1420 de 1998). La Revisión e impugnación debe estar fundamentada **en consideraciones técnicas debidamente soportadas**, es decir referir falencias respecto la selección, criterio, aplicación o desarrollo del método con el cual se realizó el avalúo.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DE AVALÚO.

Predio rural, ubicado en la Vereda Sirivana, jurisdicción del Municipio de Yopal, Departamento de Casanare, abscisa Km 4 + 480.

El área objeto de avalúo es la parte frontal que hace esquina con la callejuela.

Quince Mil Metros Cuadrados (15.000 M2), de acuerdo a los linderos detallados en la diligencia de secuestro.

Nota: El predio en mayor extensión está identificado con la matricula inmobiliaria 470-105661 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Yopal Casanare y el numero catastral 85-001-00- 01-0010-3099-000.

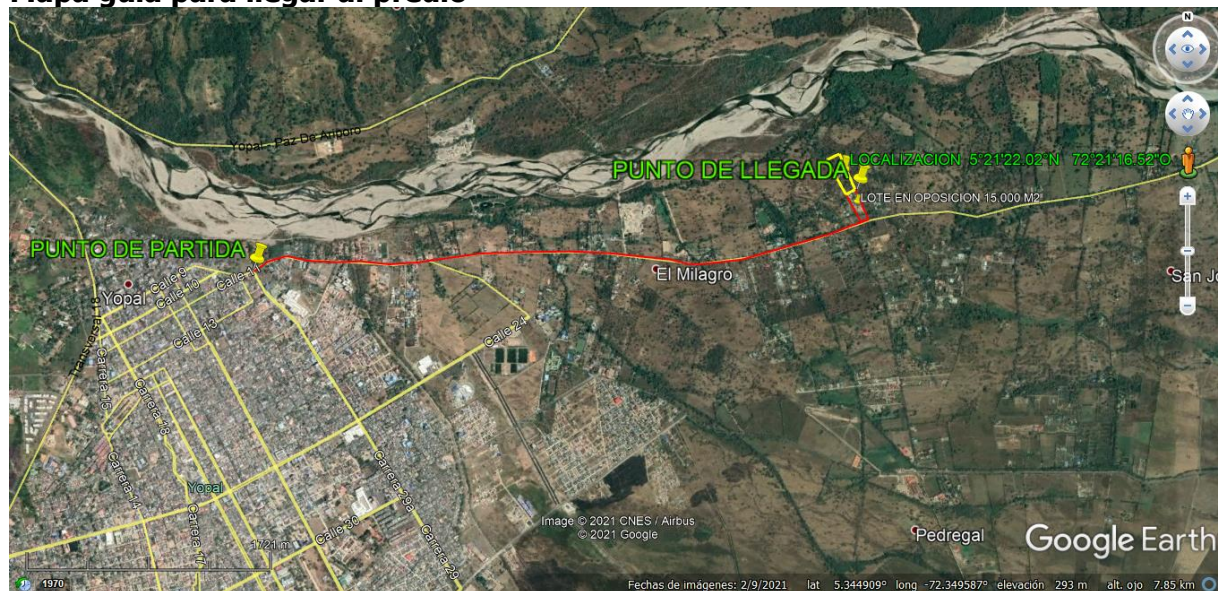
Dirección clara y suficiente del bien

Dirección:	LOTE - Parte Delantera de Predio de mayor extensión.
Vereda:	SIRIVANA
Municipio:	YOPAL
Departamento:	CASANARE
País:	COLOMBIA

Forma de llegar al predio

Partiendo del semáforo existente en la esquina de la calle 11 con carrera 29, del perímetro urbano de Yopal, se toma la vía veredal Yopal – Sirivana - Tacarimena, que conduce hacia La escuela Palomas, recorreremos 4 kilómetros más 480 metros hasta llegar a un lote que tiene cerramiento en malla eslabonada y cerca viva en limoncillo, ubicado a mano izquierda, el cual forma esquina con una callejuela en terraplén por la cual se accede al resto de la propiedad y otros predios.

Mapa guía para llegar al predio



Mapa guía para llegar al predio

Linderos y colindancias del predio.

Están determinadas en la Diligencia de Secuestro.

Fuente. Diligencia de Secuestro.

Topografía.

Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien.

Plana	x	Semiplano		Ondulada	
Pendiente		Escarpado			

Notas: Predio con topografía plana.

Limitaciones Físicas del Predio.					
En este aspecto se detectan limitaciones físicas como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.					
Surales	No	Inundación Permanente	No	Inundación Periódica	No
Taludes	No	Servidumbres Eléctricas	No	Obra Publica	No
Pendientes	No	Zonas de Encharcamiento	No	Servidumbres Petroleras	No
Notas: Predio sin Limitaciones físicas aparentes.					

Servicios Públicos Conectados al Inmueble.			
Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos.			
Servicio	Redes Primarias	Redes Secundaria	Acometidas
Acueducto	No	No	No
Alcantarillado	No	No	No
Energía Eléctrica	No	Si	Si
Aseo	No		
Servicios Complementarios Conectados al Inmueble.			
Teléfono	No	No	No
Gas Natural	No	No	No
Alumbrado Publico	No	No	No
Nota. En parte del predio existe una mejora que cuenta con conexión de servicio público de energía eléctrica y conexión a un acueducto veredal. En el sector existen redes de servicios públicos de electrificación y gas natural			

Calidad de la prestación de los servicios.			
Referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio.			
Servicio	Volumen	Temporalidad	Notas
Acueducto			No hay Conexión
Alcantarillado			No hay Conexión
Energía Eléctrica	Bueno	Constante	
Gas Natural			No Hay Conexión

Construcciones							
Casa		Hangar		Enramada		Bodega	
Caballeriza		Salón Eventos		Tanque		Batería Baños	
Notas: Por solicitud expresa el avalúo no contempla las construcciones o mejoras que existan.							

Frentes sobre vías			
Carretera Nacional principal		Camino de herradura	
Carretera Departamental		Difícil acceso	
Carretera terciaria o veredal	X	Callejuela	X

Infraestructura vial	
Vías adyacentes.	Estado
Vía Veredal. Vía Samán del Rio, Sirivana, Palomas, La calceta.	Una calzada con dos carriles, en pavimento, sin sardineles, ni andenes, ni separador, ni zona verde. Eje principal de movilidad para las veredas Sirivana, Palomas, La Calceta y Tacarimena. Sobre este eje converge una serie de actividades comerciales y conjuntos residenciales campestres de diversa categoría. Prestación del servicio de transporte. Generalmente hay buen movimiento de transporte público local de taxis y hay cobertura de transporte veredal mediante buseta.

Vías Inmediatas	Estado
Callejuela.	Una calzada en recebo, en buen estado, sin sardineles, ni andenes, ni zona verde. Eje principal de acceso a distintos lotes campestres y parcelas que se ubican en el sector.

IDENTIFICACIÓN LEGAL DEL PREDIO. (Artículo 8º.- Resolución IGAC 620 de 2008).

"En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pese sobre el o los inmuebles, para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentren inscritas tales afectaciones, 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. Es necesario establecer si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho."

Dirección	Vereda Sirivana, Municipio de Yopal, Departamento de Casanare Colombia.
Tipo de inmueble	Predio Rural
Uso actual	Parcelación Vivienda Campestre.
Título de propiedad	Escritura pública 1190 del 22 de mayo de 2013. Notaría Segunda de Yopal.
Propietario	LUZ DORIS MARIÑO VELANDIA
Identificación.	C.C. 47.429.956
Matricula inmobiliaria	470-105661

Título Traslaticio de Dominio o de Propiedad
Escritura Pública Número 1190 del 22 de mayo del año 2.013, Notaría Segunda de Yopal.
Nota: inmueble adquirido por División Material.

Certificado de Tradición y Libertad						
Matricula Inmobiliaria		470-105661				
		Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal				
Propietario		LUZ DORIS MARIÑO VELANDIA				
Gravámenes. Limitaciones al dominio:		Embargo	X	Hipoteca		Prenda
		Uso o Habitación				Usufructo
		Servidumbres aparentes y continuas				Fidecomis o
		Servidumbre de acueducto pasiva				
Afectaciones de uso		Por causa de obra publica		Fecha		
		Por vía publica		Fecha		
		Servidumbre hidrocarburos		Fecha		
Notas: El folio de matrícula inmobiliaria registra un embargo. No hay afectación de uso. El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes objeto de pericia o el título legal de los mismos. Las afectaciones y gravámenes no inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria se consideran inexistentes para efectos del avalúo.						

Área del Terreno		
Según Título		M2
Según Folio Matricula		M2
Según Recibo Predial		M2

Según Diligencia de Secuestro	15.000	M2
Área objeto de avalúo	15.000	M2

SECTOR O ENTORNO DEL INMUEBLE
Zona Homogénea Física.



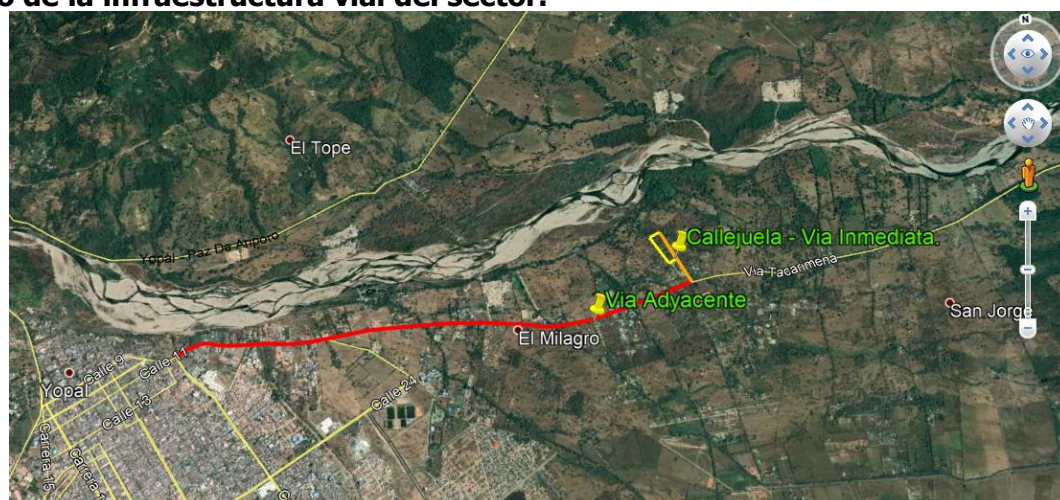
El área denominada Vivienda Campestre Zona A en este plano, es la Zona Homogénea Física, en donde se ubica el predio.

Vereda Sirivana – Sector Vivienda Campestre Zona A. Sector comprendido entre la vía Tacarimena y la vía Mata de pantano, hasta el cruce de caminos que hay 600 metros más delante de la escuela de Palomas. Sector en donde la norma urbanística permite el desarrollo de viviendas campestres con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Este sector se regirá de acuerdo a lo dispuesto en decreto 097 de 2006, y demás normas que lo adicionen, modifiquen y/o sustituyan. El área de parcelación mínima es de 2500 m2.²

Ubicación	Sector Nororiental contiguo al perímetro urbano del municipio de Yopal Casanare.						
Tipo de suelo	Urbano		Rural	X	De expansión		
	De Protección		Sub urbano				
Usos del suelo							
Residencial		Comercial y de Servicios		Industrial			
Mixto		Institucional		Recreacional			
Parcelación vivienda campestre Tipo A.				X			
Servicios públicos y complementarios del sector							
Acueducto	X	Alcantarillado		Aseo	X	Energía eléctrica	X
Alumbrado	X	Teléfono	X	Gas natural	X	Internet	X
Dotación de redes de servicios públicos							
Acueducto		Alcantarillado		Energía eléctrica			
Redes primarias		X	Redes primarias		Redes primarias	X	

² Plan de Ordenamiento Territorial POT Yopal. Acuerdo 024 de 2013. TOMO II. Formulación. Página 136.

Plano de la infraestructura vial del sector.



Plano catastral del sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Es el Decreto o Acuerdo vigente por el cual se reglamentan los aspectos normativos del municipio, (Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial), debe incluirse la fecha de expedición del documento.

Se debe especificar detalladamente y en referencia al predio la Clasificación y usos del suelo, de conformidad a lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de las clases de suelo podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección de conformidad con los criterios generales establecidos en la formulación del POT.

Acuerdo vigente por el cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial de Yopal.

Acuerdo 024 del 29 de diciembre de 2.013. Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal y se derogan todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial las del Acuerdo Municipal 012 de 2007.

Clasificación del Suelo

Urbano		De Expansión		Sub Urbano	
		De Protección		Rural	X

Usos del Suelo.

Con base en las directrices y políticas ambientales de orden nacional, regional y local, se establece la siguiente categoría de usos del suelo, en los que se reglamenta las actividades del suelo rural para el aprovechamiento racional de los recursos naturales.

a) Uso principal: Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

b) Usos compatibles: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

c) Usos condicionados: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables ya sea por la autoridad ambiental o por el municipio. Estos usos deberán someterse a los tramites y licencias que solicite la autoridad ambiental o que el municipio considere pertinentes, tales como estudios de impacto ambiental, licencias ambientales y planes de manejo y contingencia, etc.

d) Usos prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, lo cual entraña un grave riesgo para la seguridad de la población, conservación ecológica o para la salubridad pública, por lo cual están prohibidos y no tienen autorización por parte de CORPORINOQUIA y la Administración Municipal para su establecimiento o práctica. En general ningún uso se exime de las determinantes o directrices establecidas por el municipio de Yopal y la autoridad ambiental Corporinoquia. Como usos condicionados se incluye el siguiente ejercicio, tomado de la Ley 685 de 2001, Artículo 35. Aplicable a las zonas de minería restringida

Clase de suelo para la Zona donde se encuentra el Predio.

Suelo Rural - Áreas de Vivienda Campestre Zona A.

El área de parcelación reglamentada para la zona A es de cuatro (4) viviendas por hectárea El área de parcelación mínima es de 2500 m2.³

Zona Homogénea.

Áreas de Vivienda Campestre. Área comprendida entre la vía Tacarimena y la vía Mata de pantano, hasta el cruce de caminos que hay 600 metros más delante de la escuela de Palomas. El área se registrará de acuerdo a lo dispuesto en decreto 097 de 2006 y demás normas que lo adicionen, modifiquen y/o sustituyan.

Mejor y Mayor Uso:

³ Plan de Ordenamiento Territorial POT Yopal. TOMO II. Formulación. Página 136.

Áreas de vivienda campestre. En el sector predominan los procesos de urbanización rural que per se son una búsqueda de usos urbanos, con ventajas ambientales y paisajísticas.

**Normas Para el Sector Según el Plan de Ordenamiento Territorial.
Acuerdo 024 del 29 de diciembre de 2.013.**

Artículo 4. De los componentes del POT. El Plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal contempla tres componentes, acorde con la Ley:

- a) El componente general. Que contiene las políticas, estrategias y componentes estructurales de largo plazo.
- b) El componente urbano. Constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
- c) **El componente rural.** Que contiene las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y el área urbana, así como la conveniente utilización del suelo.

Artículo 6. De las políticas. Política de ocupación del suelo. ... En cuanto a vivienda campestre el plan propone corredores suburbanos y áreas específicas que buscan articular las nuevas dinámicas y necesidades futuras de vivienda dispersa no productiva con las proyecciones urbanas actuales.

Artículo 11. Del suelo rural. El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas (ver mapa de clasificación del suelo). **Parágrafo Transitorio:** La división político administrativa del suelo rural, corresponde a los establecidos en el artículo 136 del acuerdo 012 de 2007, la administración municipal, definirá la nueva división del territorio municipal, en los términos establecidos en parágrafo 2 del artículo 71 de la ley 136 de 1994, dicho proyecto de acuerdo deberá ser presentado en un plazo no mayor a un (1) año, a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

ARTÍCULO 17. Área para vivienda campestre: Comprende un área delimitada de la siguiente manera: entre la vía que conduce a la vereda Tacarimena incluyendo los predios adyacentes a esta vía hasta la ronda de protección del río Cravo Sur; hasta encontrarse con la vía que conduce a la vereda la Manga, de este punto en adelante continua en una franja paralela de 300 metros al costado norte de la vía que conduce a Tacarimena; de otro lado, por la vía que conduce a la vereda Matepantano incluyendo los predios adyacentes a este carretable en una franja paralela hasta de 300 metros en margen del costado sur, desde el límite del suelo urbano y de expansión hasta el sitio donde se localiza la universidad de la Salle, de acuerdo como se establece en Mapa R17. "Clasificación del Suelo: que hace parte del presente Plan. **Parágrafo 1.** Al interior del área descrita anteriormente, se establecen tres (3) subzonas, en donde se permitirá densidades controladas, de acuerdo a la proximidad con el suelo urbano.

ARTÍCULO 108. Clasificación del suelo rural. El suelo rural, en el municipio de Yopal se clasifica en suelo de protección y suelo de producción. Cada una de estas categorías tendrá su propio régimen de usos y tratamientos, según las condiciones naturales del mismo y las actividades en él realizadas.

ARTÍCULO 120. Suelos de desarrollo productivo. El suelo de desarrollo productivo sostenible, agrupa las áreas de producción agropecuaria, agroforestal, las áreas para el desarrollo de actividades industriales y agroindustriales, las áreas para actividades turísticas, los corredores suburbanos, las áreas de parcelación para vivienda campestre. Su delimitación y descripción se presenta a continuación.

(...)

Áreas de vivienda campestre. Se establece un área comprendidas entre la vía Tacarimena y la vía Mata de pantano. El área se registrará de acuerdo a lo dispuesto en decreto 097 de 2006, y demás normas que lo adicionen, modifiquen y/o sustituyan. El área de parcelación reglamentada para esta zona es de: cuatro (4) viviendas por hectárea en la zona A, seis (6) viviendas por hectárea en la zona B y ocho (8) viviendas por hectárea en la zona C, acorde con el mapa de R16- Reglamentación Rural.

ARTÍCULO 127. Normas para la parcelación de predios rurales destinados para vivienda campestre. La parcelación es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo. Dichas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. Para el municipio se establecen las áreas acordes con el mapa de Reglamentación Rural.

El área estará reglamentada con lo dispuesto en la ficha que antecede a este artículo.

NORMATIVIDAD VALUATORIA

Ley 1673 de 2013, ley del Avaluador.

Decreto 1420 de 1998. Reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. La resolución 620 de 2008 emanada del IGAC, establecen procedimientos para realizar los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Resolución I.G.A.C. 1463 de 1993 (julio 26), define los parámetros y procedimientos y determina la forma de presentación de los avalúos ordenados por la Ley 56 de 1981, Decreto 222 de 1983, Decreto 3444 de 1985 y la Ley 9 de 1989.

Resolución I.G.A.C. 0620 de 2008 (septiembre 23), establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Resolución I.G.A.C. 898 de 2014 (agosto 19), fija normas, métodos y parámetros, criterios para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, que trae la Ley 1682 de 2013.

Resolución I.G.A.C. 1044 DE 2014 (septiembre 29), se adiciona a la resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos y parámetros, criterios para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, que trae la Ley 1682 de 2013.

DINÁMICA VALUATORIA.

La ley 1673 de 2013, ley del Avaluador, establece que el valor comercial de un bien inmueble se determina de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen.

El Decreto 1420 de 1998, define el valor comercial de un inmueble como 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.

El dictamen de avalúo exige determinar la condición física, Jurídica, Económica y Fiscal del bien inmueble. La condición física demanda practicar una inspección ocular que permita verificar en campo linderos, colindancias, áreas de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y cerramientos existentes, así como detallar su estado y uso. La condición jurídica consiste en verificar títulos y certificados de tradición y libertad respecto a limitaciones del dominio y derechos reales, evaluar la legalidad del bien en cuanto a su tenencia, posesión, dominio y adquisición, además de las limitaciones del dominio, gravámenes, servidumbres y afectaciones de uso, las cuales deben estar inscritas, so pena de ser consideradas inexistente para efectos

del avalúo, igualmente se debe verificar la reglamentación urbanística municipal vigente en el plan de ordenamiento territorial y el modelo de ocupación del suelo. La condición económica consiste en verificar la situación del entorno en cuanto a ofertas de mercado, usos del suelo y el mejor y mayor uso. La condición Fiscal consiste en determinar la incidencia de impuestos, tasas, contribuciones, costos y demás emolumentos que recaigan sobre la transacción o negocio jurídico que se pretende celebrar en con el inmueble.

Los métodos de valuación se pueden aplicar: (i) Desarrollando el método de comparación, a partir del estudio, verificación, confrontación y análisis de ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al bien objeto de avalúo. (ii) Desarrollando el método de capitalización de rentas o ingresos, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o de inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación. (iii) Desarrollando el método de costos de reposición a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo restándole la depreciación acumulada por estado y uso. (iv) Desarrollando la técnica residual, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo

MÉTODOS DE VALUACIÓN⁴.

Método Comparativo o de Mercado:	
Conocido también como Enfoque Comparativo de Ventas.	
Definición:	<i>"Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial". (Artículo 1 Resolución IGAC 620 de 2008).</i>
Aplicación:	<p><i>"Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.</i></p> <p><i>Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.</i></p> <p><i>Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.</i></p> <p><i>En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis". (Artículo 10 Resolución IGAC 620 de 2008).</i></p> <p><i>Los principales ajustes de homogenización, incluyen características físicas, ubicación, condiciones de venta, potencialidad de uso y desarrollo entre otros.</i></p>
De los cálculos matemáticos estadísticos y	<i>"Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.</i>

⁴ Métodos de valuación Enunciados en el Decreto 1420 de 1998 y definidos en la Resolución IGAC 762 de 1998 y en la Resolución IGAC 620 de 2008.

la asignación de los valores.	<p><i>En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado.</i></p> <p><i>Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).</i></p> <p><i>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 bien.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.</i></p> <p><i>Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado". (Artículo 11 Resolución IGAC 620 de 2008).</i></p> <p><i>Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma. (Artículo 12 Resolución IGAC 620 de 2008).</i></p>
--------------------------------------	--

PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA NUDA PROPIEDAD.

La Nuda Propiedad es un fenómeno jurídico que impide a una persona disfrutar del usufructo de una propiedad que es suya. Nace cuando la plena propiedad es dividida o segregada jurídicamente en dos derechos reales distintos denominados, propiedad jurídica o nuda propiedad y usufructo o derecho de uso y goce.

El acto jurídico mediante el cual se divide la plena propiedad exige que cada uno de los dos derechos reales sea representado en cabeza de personas distintas, es decir, una persona será el dueño legal y otra persona distinta será quien disfruta y goza de la cosa.

La persona que ostenta únicamente el dominio o la propiedad jurídica de la propiedad, se conoce como nudo propietario y quien la goza y disfruta, se conoce como usufructuario.

Los dos derechos, (el de la propiedad y el de usufructo), tendrá un valor independiente ante cualquier efecto patrimonial o fiscal, porque constituyen un derecho patrimonial apreciable en dinero para los dos, es decir, cuando la plena propiedad es desagregada y surjan dos derechos reales distintos en cabeza de personas distintas, el valor de la plena propiedad deberá ser dividido y discriminado conforme corresponda a la Nuda Propiedad y al usufructo.

Bajo estos parámetros es evidente que el usufructuario tiene un derecho que hace parte de su patrimonio, y el nudo propietario, como dueño jurídico de la propiedad, seguirá siendo responsable fiscalmente de ella, de manera que los dos deberán declarar el valor que a cada derecho corresponda.

La DIAN, en concepto número 070314 de septiembre 29 de 2005, ratificado en el Concepto 055120 de 2014, señaló:

“Como se indicó inicialmente, la enajenación del derecho de usufructo no exonera al nudo propietario de la obligación de declarar el bien para efectos fiscales. Sin embargo, dado que la propiedad sufre una desagregación de la parte que corresponde al usufructo, el costo imputable al derecho enajenado debe detrarse del costo del bien, para efectos de determinar el costo fiscal, los ajustes por inflación y el valor patrimonial, en la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios del nudo propietario.

El costo fiscal así determinado será base de depreciación, de conformidad con los artículos 127 y siguientes del Estatuto Tributario, a partir del momento en que el usufructo se integre nuevamente con la propiedad de donde se ha desmembrado”

El aprovechamiento económico real o potencial de la posesión está señalado en los artículos 263 y 264 del Estatuto Tributario Colombiano, así:

“ARTICULO 263. Definición de Posesión. Se entiende por posesión, el aprovechamiento económico, potencial o real, de cualquier bien en beneficio del contribuyente. Se presume que quien aparezca como propietario o usufructuario de un bien lo aprovecha económicamente

su propio beneficio.

Art. 264. Presunción de aprovechamiento económico. Se presume que el poseedor inscrito de un inmueble o quien aparezca como titular de un bien mueble sujeto a inscripción o registro, lo aprovecha económicamente en su beneficio.

Entonces el aprovechamiento económico, potencial o real, de cualquier bien en beneficio del contribuyente, integra el patrimonio bruto, (definido en el Art. 261 del Estatuto Tributario Colombiano), está constituido por el total de los bienes y derechos apreciables en dinero poseídos por el contribuyente en el último día del año o período gravable).

Entonces, si se tiene un apartamento cuyo valor es de \$500.000.000 y se ha entregado en usufructo, hay que terminar cuánto vale ese apartamento sin el derecho del usufructo, y cuánto vale el derecho del usufructo, para lo que no tenemos una regla que nos indique cómo hacer ese cálculo, pero a modo de ejemplo supongamos que el derecho del usufructo vale \$300.000.000, de modo que el nudo propietario declarará \$200.000.000 y el usufructuario \$300.000.000.

La gran pregunta es *¿Cómo se determina el valor de la Nuda propiedad y el valor del Usufructo?*

Para resolver este interrogante en materia Tributaria, la DIAN ha señalado que las bienes o derechos sobre los que se ha constituido un usufructo, deben ser declarados tanto por el nudo propietario como por el usufructuario, pero hay otros aspectos relacionados con el impuesto a la renta que se deben considerar.

En cuanto a los ingresos, si la propiedad o el derecho entregado en usufructo genera ingresos, el usufructuario debe declarar esos ingresos y los costos y deducciones que resulten imputables.

El nudo propietario no debe declarar ningún ingreso, pues al no tener la posesión o el disfrute no puede tener aprovechamiento que le genera ingreso alguno.

No obstante, si al constituir el usufructo lo hizo por medio de una venta, ese ingreso debe ser declarado.

Recordemos que el usufructo se puede constituir de forma gratuita u onerosa, de modo que si se constituye onerosamente el nudo propietario recibe un ingreso que debe declarar.

Respecto a la depreciación de la propiedad entregada en usufructo, la Dian, en el concepto ya referido, afirma que debe ser realizada por el usufructuario quedando impedido el nudo propietario para hacerlo.

Ganancia ocasional en el usufructo.

El usufructo genera una ganancia ocasional para el usufructuario, siempre que el usufructo se haya constituido gratuitamente, ya que se asimila a una donación, pues recibir una propiedad o un derecho para ser disfrutado y explotado gratuitamente, es un gran regalo.

Respecto a la forma en que se determina el valor de la ganancia ocasional en el usufructo, el numeral 11 del artículo 303 del estatuto tributario señala lo siguiente:

«El valor del derecho de usufructo temporal se determinará en proporción al valor total de los bienes entregados en usufructo, establecido de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo, a razón de un 5 % de dicho valor por cada año de duración del usufructo, sin exceder del 70% del total del valor del bien. El valor del derecho de usufructo vitalicio será igual al 70% del valor total de los bienes entregados en usufructo, determinado de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo. El valor del derecho de nuda propiedad será la diferencia entre el valor del derecho de usufructo y el valor total de los bienes, determinado de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo.»

A propósito del valor patrimonial que debe declarar el nudo propietario y el usufructuario, esta norma puede servir de referencia, que habla de un máximo de 70% para el segundo lo que da un mínimo del 30% para el primero...

Continuando con la ganancia ocasional que se genera para el usufructuario, señala el párrafo 2 del artículo 303 del estatuto tributario:

«En el caso del derecho de usufructo temporal al que se refiere el numeral 12 del presente artículo, el impuesto a las ganancias ocasionales se causará el último día del año o período gravable, sobre el 5% del valor del bien entregado en usufructo, de acuerdo con lo consagrado en el mencionado numeral.»

Por su parte el párrafo 3 del mismo artículo señala que:

«No se generarán ganancias ocasionales con ocasión de la consolidación del usufructo en el nudo propietario.»

Es decir que, al extinguirse el derecho de usufructo, y este regrese al nudo propietario, no se genera ganancia ocasional para el nudo propietario, pues el bien vuela a ser suyo al 100% como lo era antes de construir el usufructo.

Conclusión: Al no haber norma valuatoria específica que determine cuáles son los porcentajes de participación de la nuda Propiedad y el usufructo, debemos asumir lo determinado en el Estatuto >tributario que habla de un máximo de 70% para el Usufructuario y un mínimo del 30% para el Nudo Propietario.

PARÁMETROS A TENER EN CUENTA EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.

1. Reglamentación urbanística municipal vigente en relación con el inmueble objeto de avalúo.
2. Destinación económica del inmueble.
3. La estratificación socioeconómica del bien

Reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

Ficha normativa área de vivienda campestre⁵ - conceptos.

Vivienda Campestre: La vivienda campestre es una edificación destinada al uso residencial o recreación, que podrá desarrollarse de manera individual; en unidades habitacionales en predios indivisos; o en varios predios que comparten áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, conforme a lo dispuesto en los decretos nacionales 097 de 2006 y 1469 de 2010 o las normas que los adicionen modifiquen o sustituyan.

⁵ Art. 127 Acuerdo 024 de 2013. Plan de Ordenamiento Territorial de Yopal.

Parcelación: Para efectos de esta reglamentación se entiende como proceso de parcelación la generación de dos o más lotes como resultado de un proceso de subdivisión o parcelación o la generación de dos o más destinaciones de vivienda en un mismo lote.

Unidad Mínima de Actuación. Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

Destinación económica del inmueble.

Subdivisión o parcelación para construcción de vivienda campestre.

Estratificación socioeconómica del bien.

El Municipio de Yopal no ha realizado la estratificación rural

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vista de frente del predio sobre la vía a Sirivana.



Vista interna del lote.

Lote en construcción – Actualmente hay material de relleno.



Vista Límites con Callejuela parte frontal del lote.



Vista vía acceso al sector – Vía Yopal Sirivana

CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES. (Artículo 22 decreto 1420 de 1998)

Para el terreno.

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de Suelo. (urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.)
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

APLICACIÓN DE METODOLOGÍA VALUATORIA

El avalúo comercial de bienes inmuebles, cuando de lotes sin construcciones se trata, se establece mediante el **método de comparación o del mercado**, conforme el resultado del análisis estadístico de las ofertas de bienes similares, ubicados en zonas homogéneas de la ciudad.

Método de comparación o del mercado. Selección de Muestras.

En la selección de muestras se deben considerar aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma; (En predios netamente rurales además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas); Clases de Suelo, (urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.); Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio; el Tipo de construcciones en la zona; La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte; y La estratificación socioeconómica del inmueble.

Estos son los aspectos a tener en cuenta a la hora de seleccionar las muestras, por lo anterior, los factores de "homogenización" de las ofertas de mercado, no son procedentes y no están reglamentados en la resolución 620 de 2008.

Encuestas. El artículo 11 de la resolución IGAC 620 de 2008, determina que las encuestas solo se usarán para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta **no podrá** ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

El artículo 9 de la resolución IGAC 620 de 2008, confirma: "Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado."

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

Datos de ofertas de mercado encontrados en el sector donde se ubica el predio objeto de avalúo.

Mercado de bienes similares, ubicados en zonas homogéneas de la ciudad.



Muestra 1. Mayor Extensión. Se vende Lote de 15.000 M2.

Kilómetro 4.5 Callejuela Vía Sirivana.

Nombre. Mauricio Morales.

Cel. 3102409656 - 3103447918

Valor Oferta. 900.000.000 a razón de \$ 60.000 M2.

Muestra 2. Mayor Extensión. Se Vende Lote de 6 Has.

Kilómetro 7.0 Vía Sirivana

Valor Oferta. 4.200.000.000 a razón de \$ 70.000 M2.

Fuente. Iván Pablo Bulla.

Cel 3143210814 - 3132796215

Fecha Publicación: 24/06/2022



Muestra 3. Mayor Extensión. Se Vende Lote de 30.000 m2

Predio Rural denominado Finca la W, Kilómetro 4.8 vía Sirivana.

Valor Oferta: 1.950.000.000 a razón de \$ 65.000 M2.

Fuente. Avaluar Inmobiliaria. avaluaryopal@hotmail.com

Fecha Publicación: 22/08/2022

Análisis de Ofertas de Mercado.

La aplicación del método de comparación exige analizar los datos comparativos a fin de seleccionar las muestras homogéneas con las cuales se realizará el análisis estadístico.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES.

OFERTA LOTES MAYOR EXTENSION VEREDA SIRIVANA YOPAL				
ANÁLISIS ESTADÍSTICO				
ACTUALIZACIÓN VALORES Y HOMOGENIZACIÓN				
ÍTEM	FECHA	VALOR	ÁREA EN M2	VALOR M2
MUESTRA 1	2021	900.000.000	15.000,00	60.000
MUESTRA 2	2021	4.200.000.000	60.000,00	70.000
MUESTRA 3	2021	1.950.000.000	30.000,00	65.000
PROMEDIO ARITMÉTICO				67.500,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				3.535,53
MEDIANA				67.500,00
MODA				#N/A
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,24
Valor de referencia M2 redondeado				67.500

Conforme el análisis estadístico anterior, el valor que se puede estimar para el metro cuadrado de terreno, de predios con opción de ser parcelados para vivienda campestre, en el Área De Vivienda Campestre Zona A, sector rural de la vereda Sirivana del Municipio de Yopal es: **SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 67.500)**

INFORME DE AVALÚO N° 028 – 2022 AVALÚO RURAL

NUDA PROPIEDAD DE LA FAJA DE TERRENO DE 15.000 M2 QUE HACE PARTE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADO EN LA VEREDA SIRIVANA, MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE COLOMBIA, IDENTIFICADO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 470-105661.

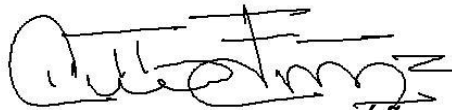
RESULTADO DE AVALÚO				
VALOR DE LA NUDA PROPIEDAD				
DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO	M2	15.000	67.500	1.012.500.000
PORCENTAJE MINIMO DE NUDA PROPIEDAD	%	0	1.012.500.000	303.750.000
AJUSTE A CEROS				
VALOR MINIMO DE LA NUDA PROPIEDAD				303.750.000

Son: TRESCIENTOS TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 303.750.000)

CONCLUSIONES: El valor del bien es resultado de multiplicar EL VALOR MINIMO DETERMINADO PARA LA NUDA Propiedad en el estatuto Tributario (30%) por el valor comercial del área de terreno que fue objeto de oposición en la diligencia de secuestro (15.000 M2).

El método valuatorio utilizado fue el Método de Comparación o de Mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Atentamente.



GUILLERMO CARRERO IBÁÑEZ

Registro Abierto de Avaluador RAA AVAL-6774420

Afiliado Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Casanare

Lonja De Propiedad Raíz - Art. 9 Decreto 1420 de 1998

VIGENCIA DEL AVALÚO, FECHA DE EXPEDICIÓN Y NOTAS.

Vigencia. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Artículo 19 del Decreto 1420, del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico).

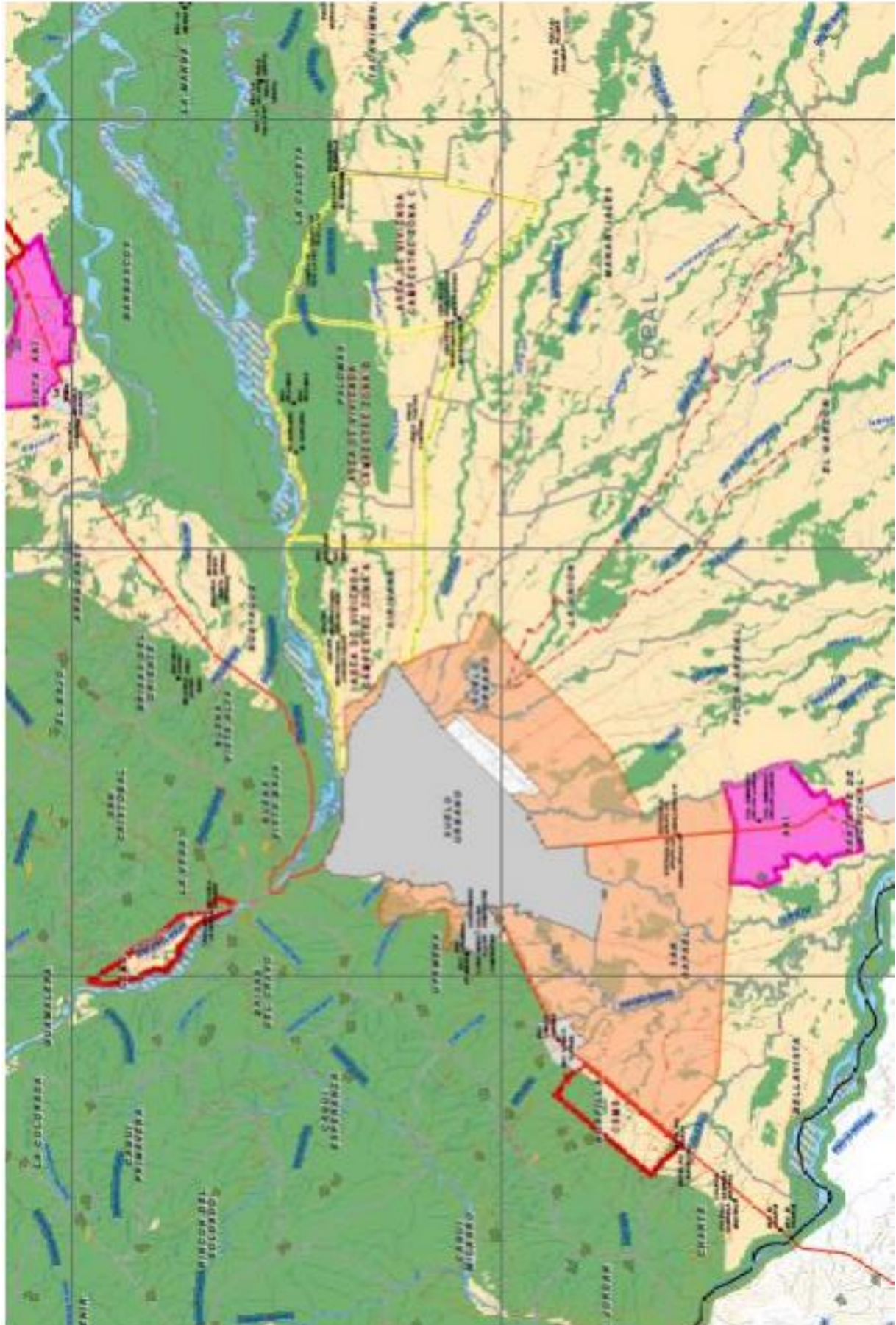
Fecha Expedición Informe. Veintitrés (23) de agosto de 2022.

Nota 1. Se anexa el Registro Abierto de Avaluador – RAA, AVAL -6774420, documento que acreditan idoneidad y experiencia del perito.

Nota 2. El informe va dirigido al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal, para que obre dentro del proceso Ejecutivo No. 850013103002-2013-00150-00.

ANEXO.

Plano de las clases de suelos existentes en Yopal.



GLOSARIO

Afectación. (Art. 37 Ley 9 de 1989). *"Entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental."*

Áreas morfológicas homogéneas. (Parágrafo Art. 6 Decreto 1420 de 1998). *"Se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original."*

Avaluador: (Art.1 Ley 1673 de 2013). *"Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores."*

Avalúo Rural. Se entiende por avalúo rural el análisis de valor comercial practicado a un bien inmueble ubicado en suelo de desarrollo productivo sostenible, el cual agrupa las áreas de producción agropecuaria, las áreas de producción agroforestal, las áreas para el desarrollo de actividades industriales y agroindustriales, las áreas para actividades turísticas, los corredores suburbanos, que es una sub clase del suelo rural, las áreas de parcelación para vivienda campestre, predios con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, y las zonas con identificación de centros poblados rurales.

Avalúo. (Art.1 Ley 1673 de 2013). *"El dictamen de la valuación se denomina avalúo."*

Clasificación del suelo. Son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997, (Ver artículos 30 a 35). La ley clasifica el suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección. Para establecer en cual categoría se encuentra un predio, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación.

Componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial. *"El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones urbanísticas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales."* (Artículo 14 Ley 388 de 1997).

Depreciación. *"Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar a la construcción, mejora, maquinaria, equipo o vehículo, por el estado de conservación y tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar solamente la vida remanente del bien, salvo que se trate de reubicación por desplazamiento forzado, o pago por destrucción total, caso en el cual el bien se debe reponer sin descontar depreciación."*

Documentos necesarios para realizar el dictamen. (Art. 13 Decreto 1420 de 1998). *"Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos. Copia de la cédula catastral, siempre que exista. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de su linderos, rumbos y distancias."*

Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita. (Art. 9 Ley 1673 de 2013). *"Ejercerá ilegalmente la actividad del avaluador la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie, se presente como avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores o practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad sin cumplir los requisitos previstos en la ley 1673 de 2013, 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"*.

Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del avaluador de persona no inscrita. (Art. 10 Ley 1673 de 2013). *"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 la ley 1673 de 2013. 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."*

Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades de los avaluadores. (Art.8 Ley 1673 de 2013). *"Los avaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o cuando sus avalúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales."*

Lonja de Propiedad Raíz. (Art. 9 Decreto 1420 de 1998). *"Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles."*

Principio del mejor y mayor uso. (Parágrafo Art. 4 Decreto 1420 de 1998). *"El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."*

Registro Abierto de Avaluadores. (Art. 1 Ley 1673 de 2013). *"Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la ley 1673 de 2013."*

Reglamentación urbanística vigente. (Art. 13 Decreto 1420 de 1998). *"Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital."*

Valor comercial. (Art. 2 Decreto 1420 de 1998). *"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"*.

Valuación. (Art.1 Ley 1673 de 2013). *"Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen."*

Zona o subzona geoeconómica homogénea. (Art. 6 Decreto 1420 de 1998). *"Se entiende por zona o subzona geoeconómica homogénea el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a: Topografía, Normas urbanísticas, Servicios públicos domiciliarios, Redes de infraestructura vial, Tipología de las construcciones, Valor por unidad de área de terreno, Áreas Morfológicas Homogéneas, estratificación socioeconómica."*



PIN de Validación: aa130a26



<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) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774420, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6774420.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ 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
01 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
01 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
01 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: aa130a26



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 con el Código URB-1059, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre 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 con el Código RUR-0809, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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-0231, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CARRERA 21 N° 6 -39

Teléfono: 3108199030

Correo Electrónico: avaluaryopal@hotmail.com

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

Abogado - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

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) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774420.

El(la) señor(a) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ 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.



PIN de Validación: aa130a26



PIN DE VALIDACIÓN

aa130a26

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal