



Bogotá, 16 de enero de 2023.

Doctora

Claudia Mildred Pinto Martínez

Juez

Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá

Carrera 9 N° 11-45 piso, torre central edificio El Virrey

Teléfono: 2820164

Correo electrónico: ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO: Respuesta al Oficio N° 843 del 18/11/2022 de la Secretaria del Citado Juzgado, dirigido al señor **Omar Augusto Muñoz Ibarra** -Perito Avalúador de la Subdirección de Catastro, recibido IGAC bajo el N° 2500DGC-2022-0019873-ER-000 del 15/12/2022. Caso N° 560717. Referencia: Proceso judicial -Ordinario N° 11001310300920100021500 demandante: Luis Eduardo Arredondo Torres y otros contra Drummond Ltda. Auto del 26/02/2021.

Cordial saludo,

Obrando como contratista de la Subdirección de Avalúos de la Dirección de Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, conforme al rediseño institucional dispuesto en el artículo 29¹ del decreto Ley 846 de 2021, y estando dentro de la oportunidad legal procedo a dar respuesta a lo solicitado en el oficio relacionado en el asunto, en los siguientes términos:

¹ **ARTÍCULO 29. Subdirección de Avalúos.** Son funciones de la Subdirección de Avalúos, las siguientes:

(...)

4. Realizar los peritajes y dictámenes solicitados por las entidades estatales.

5. Realizar el proceso de avaluar, en última instancia, los bienes inmuebles de interés para el Estado, en los términos en que disponga la Ley.

(...)

7. Prestar colaboración, como auxiliares de la justicia, en materia de avalúos de la propiedad raíz

(...)

9. Resolver las observaciones, revisiones, recursos o impugnaciones contra avalúos de inmuebles solicitados por entidades del Estado o en los que tenga interés el Estado o se requieran en actuación administrativa.



En primer lugar, transcribo a continuación lo señalado en el oficio N° 843² del 18/11/2022 emitido por la Secretaria del Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá, donde me solicita en forma expresa lo siguiente:

*“con la presente me permito comunicarle que mediante auto de fecha 26 de febrero de 2021, ordenó requerirlo para que **COMPLEMENTE Y ACLARE** el informe avalúo comercial elaborado por usted, presentado dentro del proceso de la referencia mediante comunicación con radicado N° 8002018EE12642-01-F:1- a:1 el 28 de agosto de 2018, para tales efectos deberá tener en cuenta los puntos señalados por el extremo demandante en el escrito que le adjuntó en formato pdf junto con de la (sic) decisión que así lo dispuso”² (Subrayado fuera de texto)*

Se responde previa aclaración de los Informes técnicos realizados por el IGAC.

Al respecto es importante aclararle al Despacho judicial que el informe técnico distinguido con el radicado IGAC N° 8002018EE12642-01-F:1- a:1 del 28 de agosto de 2018, el cual fue objeto de aclaración en un nuevo informe técnico de avalúo comercial, el cual fue presentado, el día 12 de junio de 2019, que en consecuencia reemplazó el primer informe técnico; sin embargo en la solicitud contenida en el Oficio N° 843 del 18 de noviembre de 2022, en forma clara y expresa se pide que se haga aclaración y complementación al informe de avalúo presentado en el año 2018.

En cuanto al segundo informe técnico que modificó el primero, este fue allegado a esa autoridad judicial a través del oficio radicado IGAC bajo el N° 5210/8002010EE8044-01 del 12 de junio de 2019, documento enviado por el funcionario Daniel Antonio Cárdenas Cárdenas - Profesional Especializado GIT de Avalúos Subdirección de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC

Que en ese segundo Informe Técnico de complementación fue practicado conforme a las normas y procedimientos del IGAC, elaborado por el contratista Omar Augusto Muñoz Ibarra (el suscrito), el cual tuvo control de calidad el primero realizado por el ingeniero Oscar Omar Navarro Rodríguez, profesional del Grupo Interno de Trabajo de Avalúos, y el segundo control de calidad por el ingeniero Daniel Antonio Cárdenas Cárdenas los cuales fueron aprobados por esa dependencia, previo cumplimiento del procedimiento “Avalúos Comerciales”.

Aclaremos que ese Informe Técnico tuvo Control de Calidad Especificaciones Avalúos, proceso desarrollado por el IGAC.

Asimismo se tuvo en cuenta el estudio realizado por la Oficina Centro de Investigación CIAF del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, correspondiente al estudio multitemporal, que tuvo como propósito establecer la actividad económica de los inmuebles denominados “Para ver II”,

2

Oficio N° 843 del 18/11/2011, emitido por Luis Germán Arenas Escobar Secretario Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá, recibido IGAC bajo el radicado N° 2500DGC-2022-0019873-000 del 15/12/2022



“Para Ver” y “Santa Teresa” para el año 2006, abordó la diversas coberturas representadas en pastos en sus tres (3) formas de manejo (limpios, arbolados y enmalezados), los cuales hacen parte de ese estudio y de los anexos en el mismo informe técnico.

El resultado del segundo Informe Técnico de avalúo comercial de los citados predios, siendo este el definitivo quedo, en resumen, así:

N° RADICACIÓN OFICIO IGAC	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR TOTAL AVALÚO
8002019ER3274	Becerril	Cesar	Para Ver II	190-18180	\$1.455.781.182
8002019ER3274	Becerril	Cesar	Para Ver	190-27806	\$1.237.819.378
8002019ER3274	Becerril	Cesar	Santa Teresa	190-28572	\$1.207.712.307

Mediante el oficio N° 5210/8002010EE8044-01 del 12 de junio de 2019, elaborado por la entidad oficial IGAC donde se entregó el Informe Técnico en respuesta a la solicitud de complementación y aclaración al primer Informe Técnico de avalúo comercial, se precisó lo siguiente:

“Es importante manifestar, que el nuevo informe de avalúo reemplaza y anula en todas sus partes el informe presentado con el oficio 8002018EE12642 del 24 de agosto de 2018.

Se adjunta copia de los informes de avalúos de las parcelas 15, 42, 47, 71, 118, 119 y 126 de la parcelación Mechoacán que fueron tomadas como referencia para la realización de los informes de avalúo, tal como se solicita en el numeral 4.5. de aclaración y complementación presentada por el doctor Luis Humberto Costa Calderón en calidad de apoderado de la parte demandante” (Resaltado fuera de texto)

En cuanto a la naturaleza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es un establecimiento público de orden nacional dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente adscrito al Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

El IGAC tiene como objetivos cumplir el mandato constitucional referente a la elaboración y actualización del mapa oficial de la República de Colombia, ejercer como máxima autoridad catastral nacional, formular y ejecutar políticas y planes del Gobierno Nacional en materia de cartografía, agrología, catastro, geodesia y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial. Así mismo, prestará por excepción el servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados.

Las funciones del IGAC se encuentran señaladas en el art. 4 del Decreto 846 de 2021, así:

“ARTÍCULO 4. Funciones del Instituto. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi tendrá las siguientes funciones:

1. *Ejercer como autoridad en materia geográfica, geodésica, cartográfica, catastral y agrológica nacional.*
 2. *Ejercer la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrológica, cartografía, geografía y geodesia, así como garantizar su adecuado cumplimiento.*
 3. *Elaborar el inventario de la propiedad inmueble con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales en el territorio nacional de acuerdo a su jurisdicción.*
- (...)
10. *Elaborar avalúos comerciales y administrativos, así como peritazgo y solicitudes de conceptos técnicos en la materia, de conformidad con la normatividad vigente.*
 11. *Avaluar, en última instancia, los bienes inmuebles de interés para el Estado, en los términos en que disponga la Ley.*

Fundamento legal

El Decreto 1170 de 2015 Sector Administrativo de Información Estadística, compiló el Decreto 1420 de 1998 “por el cual se reglamentan 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”, en los siguientes artículos:

“ARTÍCULO 2.2.2.3.11. Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. *Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.*
2. **El Instituto Geográfico Agustín Codazzi** o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

PARÁGRAFO 1. *Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.*

(...)

ARTÍCULO 2.2.2.3.14. Impugnación del Avalúo (sic). *La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.*



La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

ARTÍCULO 2.2.2.3.15. Revisión. *Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.*

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

(...)

ARTÍCULO 2.2.2.3.18. Vigencia de los avalúos. *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.*

Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, emitida por el IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

La Ley 1673 de 2013 “por la cual se reglamenta la actividad del evaluador, y se dictan otras disposiciones”

Decreto 422 de 2000: “Señala los criterios que deben observar los evaluadores en la elaboración de avalúos en Colombia”.

Desarrollo a lo solicitado

Precisado lo anterior, procedo atender lo solicitado por la Secretaria del Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá en los términos contenidos en el oficio N° 843 del 18/11/2022, y para ello se tendrá en cuenta lo manifestado en el auto del 26 de febrero de 2021, emitido dentro del expediente radicado: 2010-00215, por ese despacho judicial, que dice textualmente:

“

1) *Conforme al escrito allegado por el apoderado de la parte demandante que milita a folios 1018 a 1039 del cuaderno 1B y teniendo en cuenta que los puntos sobre los cuales versa su solicitud de complementación y aclaración del dictamen pericial se relacionan directamente con las conclusiones de la experticia rendida (fl. 594 a 852), se requiere al perito designado para que aclare y complemente el informe de avalúo comercial rural presentado, teniendo en cuenta los puntos señalados por la parte demandante en el aludido escrito, para lo cual, se le concede el término de diez (10) días, contados a partir del envío de la respectiva comunicación conforme a lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.*

Secretaria remita información al electrónico del perito, precisándole que la aclaración y complementación deberá enviarla al correo institucional del juzgado ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, dentro del término señalado.



- 2) *De otro lado, se agrega a los autos para ser tenidos en cuenta en el momento procesal oportuno según al valor que representan y únicamente en punto de la complementación y aclaración de la mentada experticia, la documentación relacionada a folio 1039, conforme los artículos 174 y 183 ejusdem.*
- 3) *En punto al requerimiento para que se oficie al IGAC para que remita a este proceso “copia integral de los archivos definitivos practicados en todas las parcelas de la PARCELACIÓN MECHOACAN” (fl. 1039), se le pone de presente a la parte interesada que previamente deberá acreditar su gestión a través de derecho de petición conforme lo señala el numeral 10° del artículo 78 del Código general del Proceso”.*

En cuanto al escrito allegado por el apoderado de la parte demandante que milita a folios 1018 a 1039 del cuaderno 1B, el cual fue adjuntado en el oficio emitida por el Juzgado de conocimiento.

Tenemos que el doctor Luis Humberto Costa Calderon abogado de la parte demandante, el 6 de diciembre de 2019 radicó ante el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá, dentro de expediente radicado: 2010-025, demandante: Jose Luis Arredondeo y otros contra DRUMMOND Ltda, presentó

“solicitud de complementación y aclaración del dictamen pericial presentado por el IGAC, en el cual se observan las siguientes inconsistencias técnicas que deben ser aclaradas por la entidad evaluadores, ajustando los valores a precios reales, e incorporando los elementos constitutivos del avalúo que no fueron tenido en cuenta de manera irregular por la entidad” (folio 1018, expediente judicial radicado 2010-025)

El citado escrito de solicitud de complementación y aclaración del dictamen pericial presentado por la parte actora, comprende dos (2) temas:

- I. CONSIDERACIONES PREVIAS: Aborda dos (2) aspectos
- II. SOLICITUD DE ACLARACIÓN Y COMPLEMETACIÓN: Contiene 10 numerales

En lo que respecta a las **“I. consideraciones previas”** afirmó la parte actora, lo siguiente:

“ 1. La descripción general del sector; y las características generales y la descripción del inmueble, no son consistentes, ya que si bien reflejan las bondades del predio, esto no se reflejan en la valoración cuantitativa y económica del mismo.



El avalúo describe un sector con un amplio desarrollo progresivo, con abundantes recursos hídricos, frente a la vía, en una extensión de 3.44 kilómetros, caminos internos que permitan el desplazamiento al interior del mismo, cercas perimetrales, explotación económica y posibilidades de mecanización, debido a que los predios son planos en su totalidad y contaban con ENERGÍA ELÉCTRICA; pero resulta que la integralidad de estos factores no se ve reflejado en LA VALORACIÓN, al ser subestimados considerablemente.

2. *Es evidente que el IGAC interpreta en forma errónea del concepto “NIVEL SOCIO ECONÓMICO”, o por lo menos no interpreta a cabalidad. Es confuso en su explicación, ya que pretende homologar y asimilar unos predios cuyas áreas oscilan entre 18 y 36.5 hectáreas, la cual es hasta más de 50 veces el de las mayores. Por lo tanto, es improcedente equipararlas en: capacidad productiva, tipo de actividad, nivel de ingresos y por ende en la potencia económica y capacidad financiera de aquellos y de estos.”*

Se responde:

Si se tuvieron en cuenta en la descripción general del sector, las características generales y la descripción de los inmuebles objeto de valuación, así como se manifiesta en el Informe Técnico del avalúo comercial, donde claramente refleja el valor comercial de los inmuebles, debido a que los predios que se tomaron como referencia para determinar el avalúo comercial, cuentan con características semejantes y comparables a los predios objeto de avalúo.

Si bien es cierto, que la tendencia en valoración de inmuebles rurales es que a mayor área del inmueble, el precio es menor en este caso, me base en el inciso tercero del parágrafo del artículo 7º.- Identificación física del predio, de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, donde manifiesta:

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

Tenemos que de parte del solicitante en lo que se afirma en el numeral 2, antes transcrito, es todo lo contrario, debido que a mayor área de terreno del inmueble la tendencia es que se adopte un menor valor por unidad de área, esto debido al factor de comercialización del inmueble.

En relación con el punto denominado **“II. SOLICITUD DE ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN”**, obrante a folio 1019 del expediente judicial.

Afirma el solicitante que *“el IGAC utilizó el método de comparación de mercado regulado en el art. 1 de la Resolución 620 de 2008, expedida por el mismo Instituto, resaltando que deben partir de ofertas o transacciones recientes”.*

En el punto 1.1. *“(…)solicito se ACLARE por qué se toman como referente 7 avalúos practicados por la misma entidad en la parcelación Mechoacán, si los mismo no son o no constituyen ofertas o*

transacciones” “(.....solicito que se ACLARE y RESPONDA si los 7 avalúos de la Parcelación de Mechoacán, ¿son o constituyen unas ofertas o transacciones?

Se responde:

En el momento en que se realizó el estudio de mercado inmobiliario para la obtención del valor comercial de las parcelas de Mechoacán en el año 2007, todas las parcelas que menciona el solicitante, en su momento si fueron ofertas y por tal razón, fue la solicitud de los avalúos comerciales al Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

Por lo que se reitera que el valor comercial tomado como referencia para realizar la estimación valuatoria, efectivamente correspondía a valores comerciales de los bienes inmuebles del sector con características similares o semejantes.

Lo importante del este tema, es que el mercado inmobiliario para el año 2007, si fue real, imparcial y concreto, de acuerdo con la investigación económica que se realizó para la elaboración de los informes técnicos de las parcelas de Mechoacán objeto de avalúo en 2007.

El avalúo comercial de los tres predios denominados (“Para ver”, “Para ver II” y “Santa Teresa”) fue realizado en el año 2018, pero el avalúo fue solicitado para el año 2006, y en estos casos lo que se hace es tomar avalúos comerciales realizados y aprobados por el propio Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, por profesionales idóneos, bien capacitados, que cuenta con el respectivo control de calidad, rigurosidad técnica y jurídica de esta entidad estatal.

En relación con el numeral “2.1. Si la finca objeto de este proceso, compuesta por tres predios, según avalúo del IGAC, tiene valores potenciales de 67, 61 y 49, Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué se toman como bienes semejantes y comparables las parcelas 15, 42, 47, 118, 119 y 126 de Mechoacán, si de estas, las parcelas 15 y 47 tienen un valor potencial de 38, las 42 y 70 tienen unos valores potenciales mixtos de 38 y 55 y las 118, 119, tiene un valor potencial de 44, y solo la 126 tiene la totalidad de su área con un valor potencial 55, lo que se infiere del mapa levantado por el propio IGAC para la parcelación Mechoacán (anexo), lo cual guarda concordancia con la investigación directa e indirecta realizado en estas parcelas”.

Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué se toman como bienes semejantes o comparables las referidas siete parcelas de Mechoacán, si los suelos de los predios PARA VER, PARA VER DOS y SANTA TERESA, tienen mejor clase agrológica y mayor potencial. La respuesta debe explicar de manera concreta cuales son los potenciales de cada una de las 7 parcelas tenidas como referente.”

Se responde:

Se le aclara que el valor potencial según el estudio de áreas homogéneas de tierras del año 2018, las siete (7) parcelas de Mechoacán, tomadas como referencia para la realización de los avalúos actuales presentan valores potenciales de 67 y 55 puntos. Y tienen clase agrológica III y IV.

Es de aclarar, que el valor potencial no es el único determinante del valor comercial, basta que sea semejante y no requiere que sea necesariamente igual.

En este caso tuvimos en cuenta las unidades fisiográficas³ para la subdivisión de los avalúos comerciales, que comprende: clase agrológica o la capacidad de uso del suelo, el valor potencial, relieve y topografía, uso actual y norma de uso del suelo.

Las cuales, tienen características similares y semejantes que nos sirvieron para determinar de una manera técnica y responsable la conclusión realizada en los predios objetos del Informe Técnico de avalúo comercial, el cual comprendió todos los cinco (5) ítem de las unidades fisiográficas³, que a continuación se relacionan:

Para el predio denominado **“PARA VER 2”**.

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) Área 105,0097 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica III, valor potencial de 61 y 67 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) Área 281,6803 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica VI, valor potencial de 6 y 49 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual jagüeyes, rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Para el predio denominado **“PARA VER”**.

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) Área 209,4675 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica III, valor potencial de 61 y 67 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) Área 75,6425 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica VI, valor potencial de 6 y 49 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual jagüeyes, rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

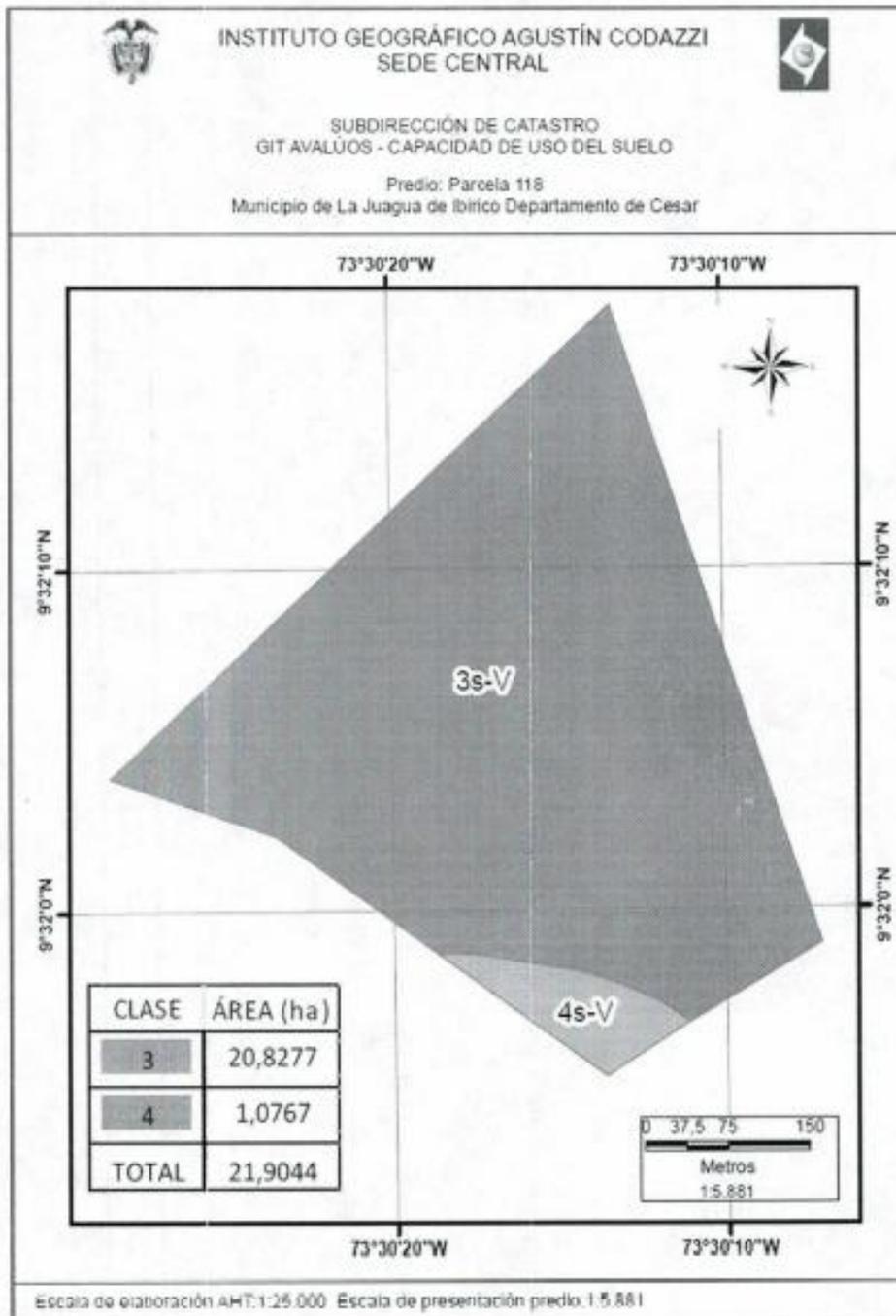
Para el predio denominado **“SANTA TERESA”**.

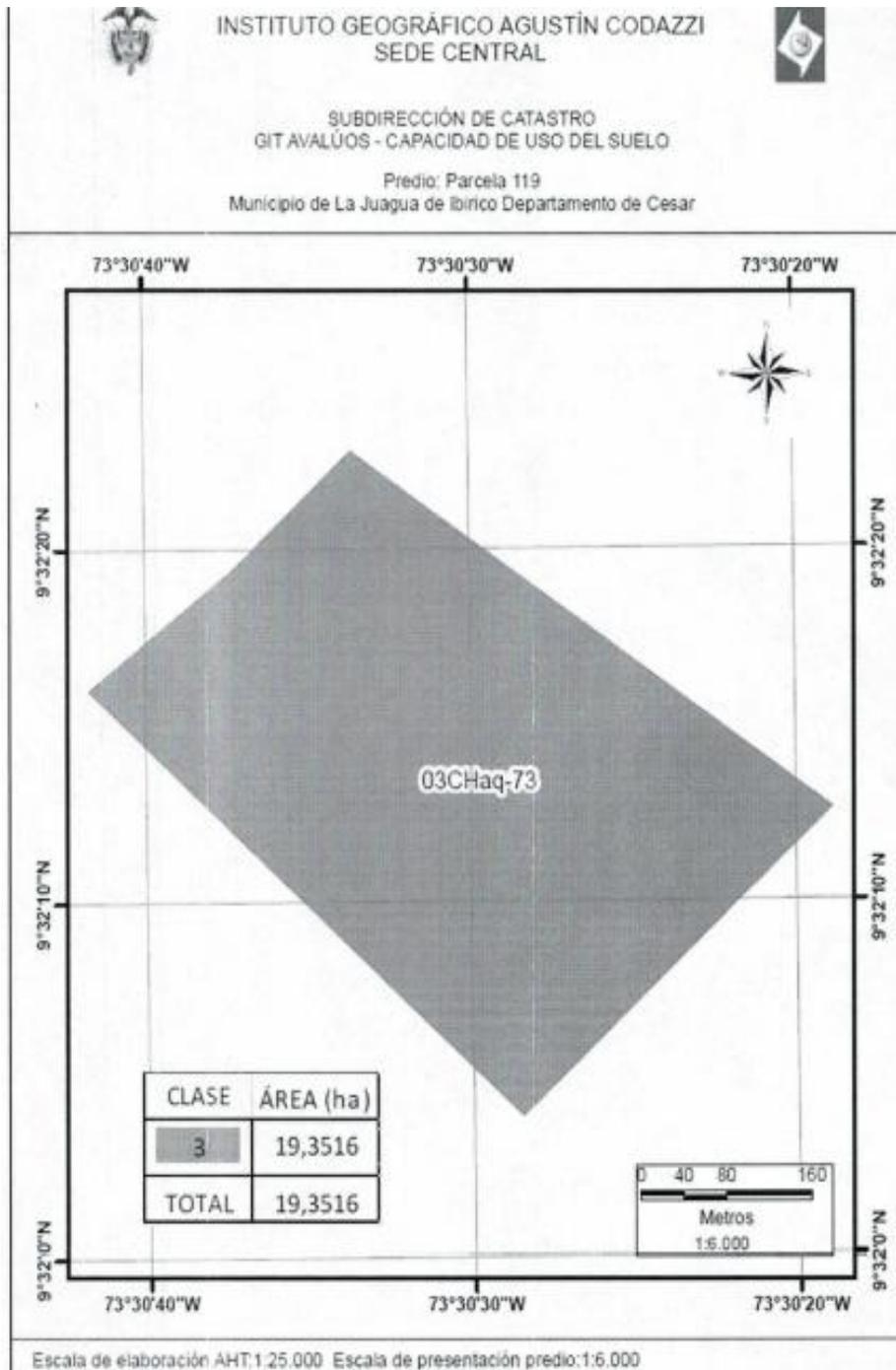
Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) Área 262,7900 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica III, valor potencial de 6, 61 y 67 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.”

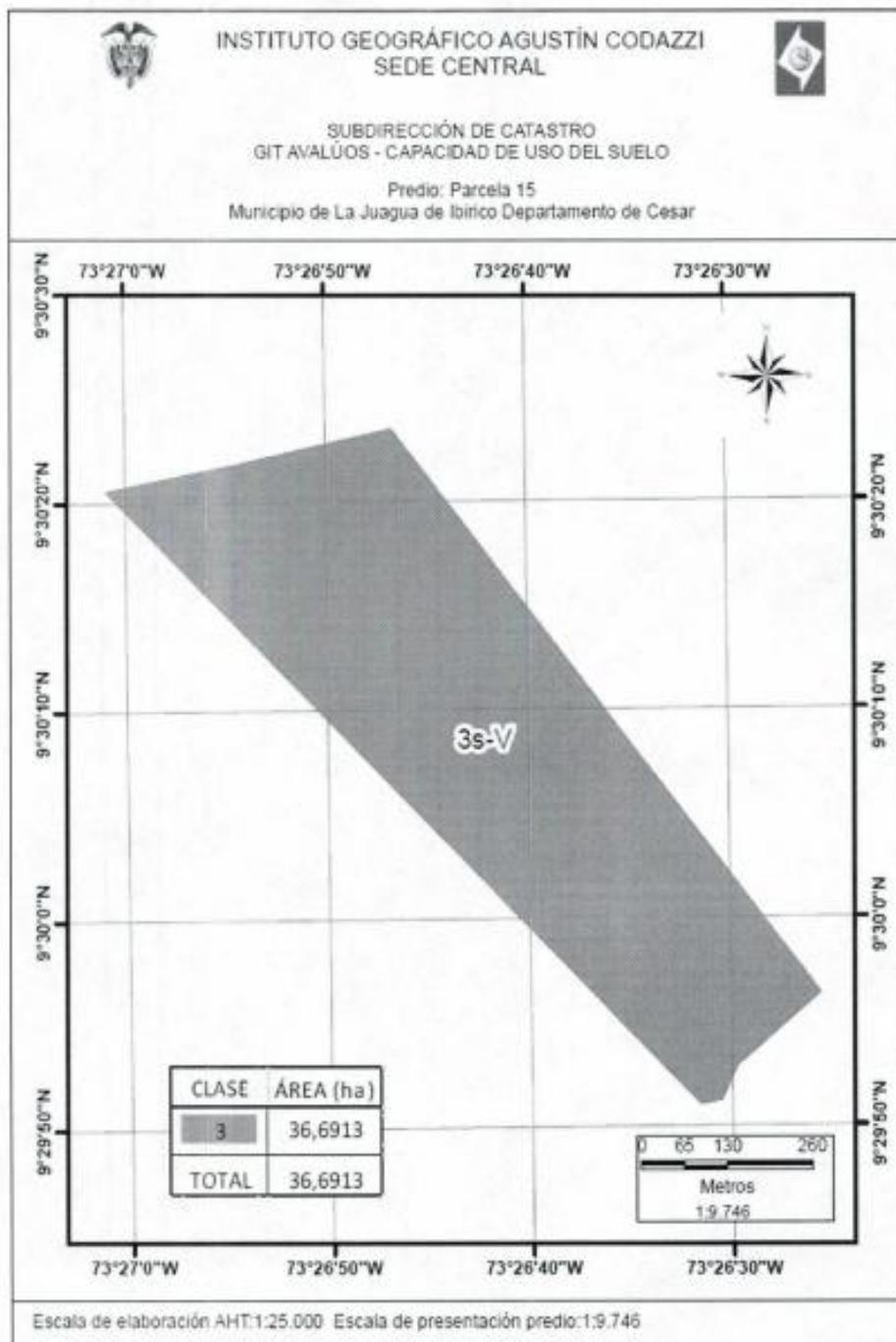
Para mayor precisión, a continuación se presentan las imágenes de las clases agrológicas y el cuadro con las siete (7) parcelas de Mechoacan con las que se determinaron los valores para

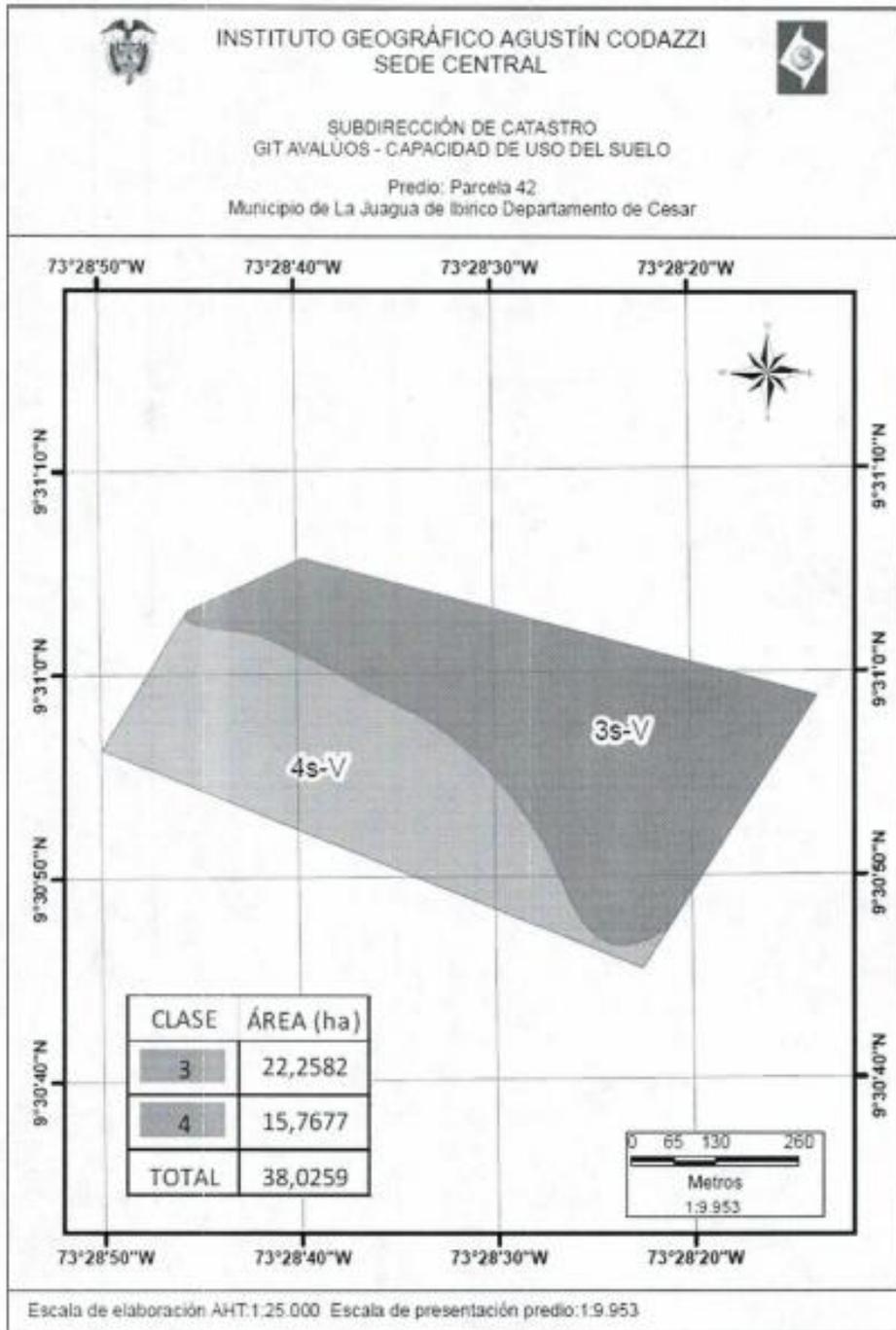
³ Unidad Fisiográfica corresponde al conjunto de cinco (5) parámetros o variables con características similares para adoptar un valor comercial por unidad de área (hectárea) de predios rurales.

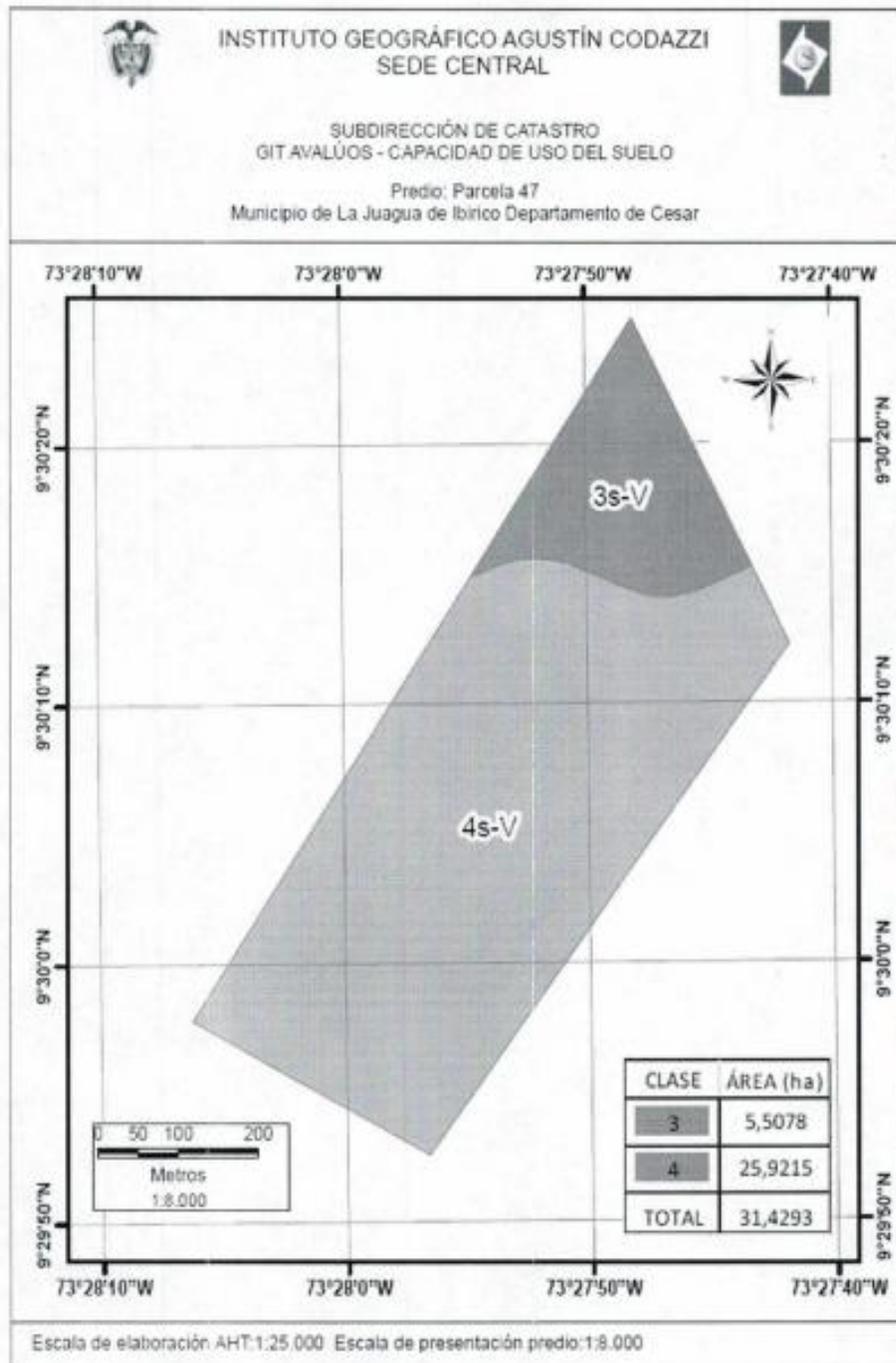
los predios objeto de Informe Técnico de avalúo comercial, los cuales presentan características semejantes y comparables a la de los inmuebles evaluados, previo objeto de clasificación, análisis e interpretación para adoptar el valor comercial.

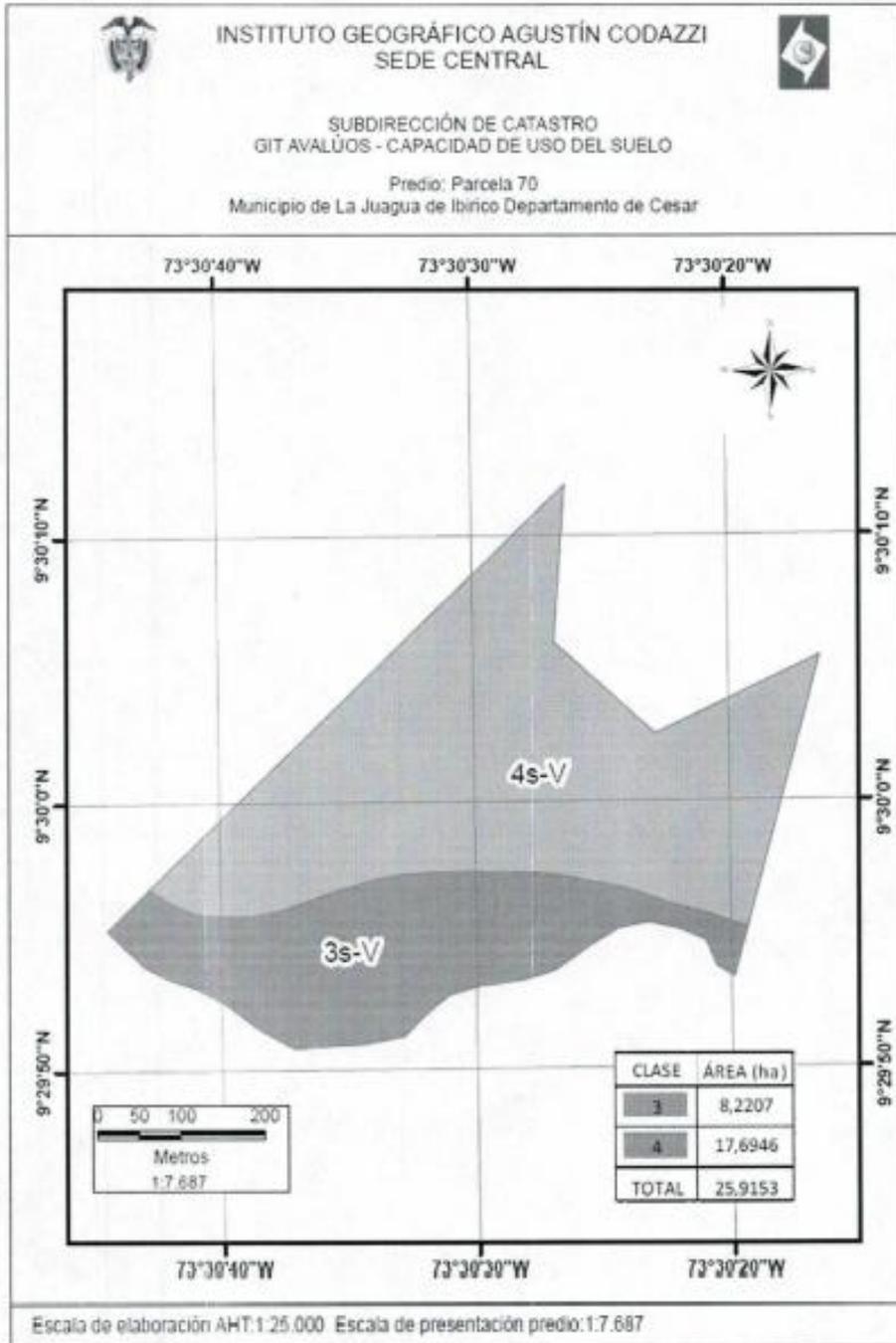


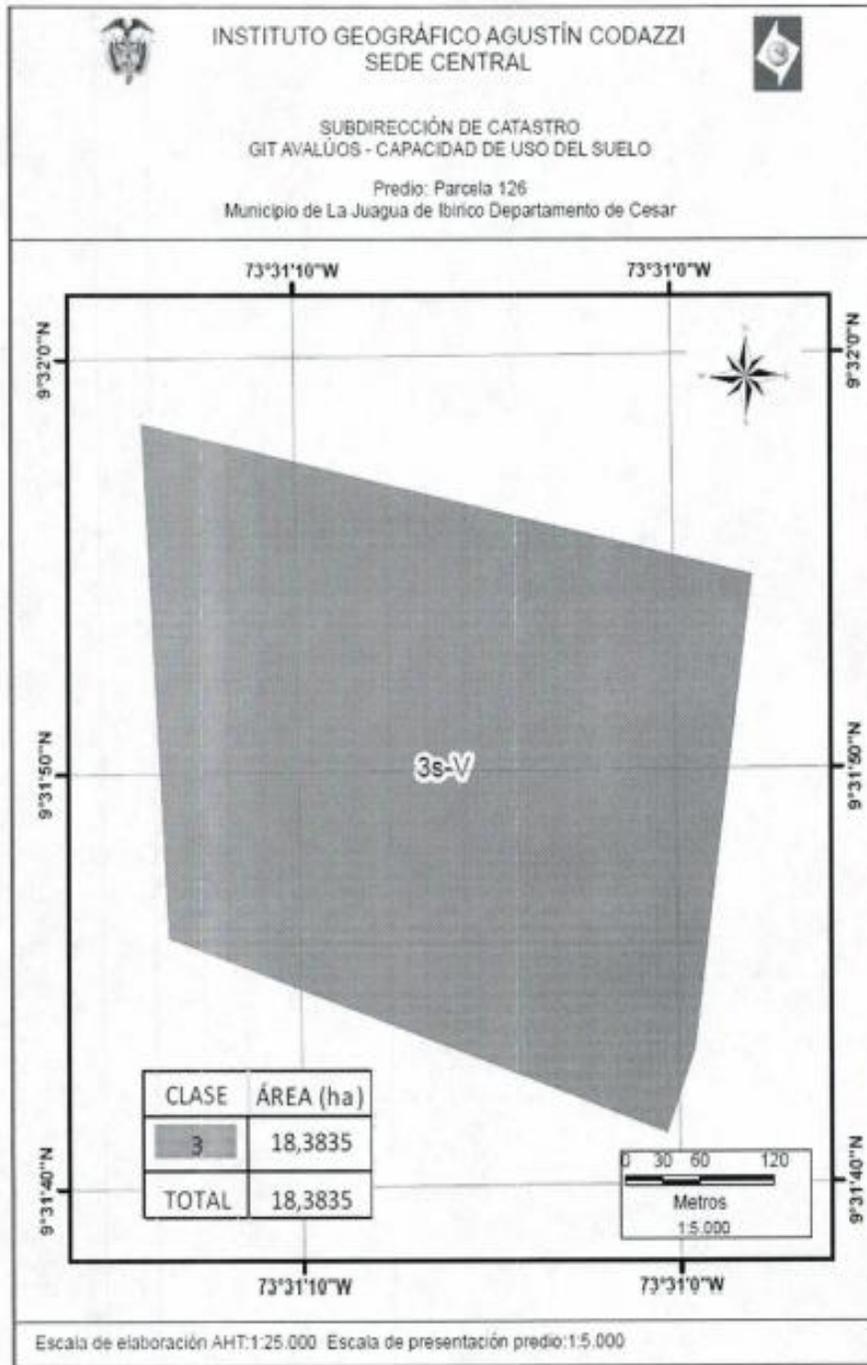












RADICACIÓN Y FECHA	DIRECCIÓN	UNIDADES FISIOGRAFICAS	AREA/TERRENO ha	VALOR DEL TERRENO ha	VALOR TOTAL AVALÚO
RAD 10371 DEL 20/11/2007	PREDIO PARCELA 118, VEREDA MECHOACAN, MUNICIPIO LA JAGUA DE IBIRICO	U.F.1. CLASE AGROLOGICA III, PENDIENTE 0-3%	18	\$ 4.800.000,00	\$ 86.400.000,00
RAD 10371 DEL 20/11/2007	PREDIO PARCELA 119, VEREDA MECHOACAN, MUNICIPIO LA JAGUA DE IBIRICO	U.F.1. CLASE AGROLOGICA III, PENDIENTE 0-3%	18	\$ 4.800.000,00	\$ 86.400.000,00
RAD 10371 DEL 20/11/2007	PREDIO PARCELA 15, VEREDA MECHOACAN, MUNICIPIO LA JAGUA DE IBIRICO	U.F.1. CLASE AGROLOGICA IV, PENDIENTE 0-3%	36,5	\$ 3.300.000,00	\$ 120.450.000,00
RAD 10371 DEL 20/11/2007	PREDIO PARCELA 42, VEREDA MECHOACAN, MUNICIPIO LA JAGUA DE IBIRICO	U.F.1. CLASE AGROLOGICA III, PENDIENTE 0-3%	18	\$ 4,800,000,00	\$ 141.900.000
		U.F.2. CLASE AGROLOGICA IV, PENDIENTE 0-3%	18,5	\$ 3,000,000,00	
RAD 10371 DEL 20/11/2007	PREDIO PARCELA 47, VEREDA MECHOACAN, MUNICIPIO LA JAGUA DE IBIRICO	U.F.1. CLASE AGROLOGICA IV, PENDIENTE 0-3%	36,5	\$ 3.300.000,00	\$ 120.450.000,00
RAD 10371 DEL 20/11/2007	PREDIO PARCELA 70, VEREDA MECHOACAN, MUNICIPIO LA JAGUA DE IBIRICO	U.F.1. CLASE AGROLOGICA III, PENDIENTE 0-3%	10	\$ 4,800,000,00	\$ 97.500.000
		U.F.2. CLASE AGROLOGICA IV, PENDIENTE 0-3%	15	\$ 3,300,000,00	
RAD 10371 DEL 20/11/2007	PREDIO PARCELA 126, VEREDA MECHOACAN, MUNICIPIO LA JAGUA DE IBIRICO	U.F.1. CLASE AGROLOGICA III, PENDIENTE 0-3%	18	\$ 4.000.000,00	\$ 72.000.000,00

Con lo anterior se ha dado respuesta de manera concreta a cuales son los potenciales de cada una de las 7 parcelas tenidas como referente, tienen la misma posibilidad en cuanto al uso que los predios Para Ver 2, Para Ver y Santa Teresa.

Frente al numeral “2.2. Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué el avalúo ignora la relación de algunas transacciones de la época sobre predios realmente comparables. Fueron 25 predios que se le relacionan y de los cuales hizo caso omiso con argumentos llenos de un subjetivismo único. En abierta rebeldía con los avalúos realizados por el IGAC en los años 2007-2008, que si referenciaron el mercado de la época. Inclusive el señor Daniel Cárdenas para el caso específico del avalúo de MECHOACÁN, como se puede apreciar en respuesta a los abogados de los parceleros de Mechoacán en el acápite correspondiente al punto IV-INVESTIGACIÓN DIRECTA, contesta lo siguiente”:

**Se responde:**

Se aclara que las transacciones del año 2008, no se tuvieron en cuenta, debido a que se contó con los informes técnicos de avalúos comerciales realizados por el propio IGAC en el año 2007, siendo esta la fecha más cercana a la solicitud del avalúo comercial (año 2006), constituyéndose en una información amplia, suficiente, confiable, semejante o similar, estos informes los cuales cuentan con el respaldo de esta entidad oficial, para concluir que, los valores comerciales adoptados en los informes técnicos de avalúos comerciales presentados al Juzgado corresponden a la realidad del mercado inmobiliario en ese momento, para este sector con características semejantes o similares de acuerdo al análisis e interpretación que condujeron a la estimación del valor comercial para el año 2006.

En ningún momento se ha obrado en contravía de las normas técnicas y fundamentos legales utilizados en materia valuatoria.

Se tomaron solamente siete (7) predios debido a que son los más comparables en cuanto a valores potenciales, clases agrológicas, topografía, uso actual del suelo o cobertura y norma vigente para el año 2006, anotando que fueron avalúos comerciales realizados por el mismo IGAC, los cuales cuentan con plena validez técnica valuatoria, normatividad jurídica valuatoria y cumple con los protocolos y estándares de calidad exigidos por esta entidad oficial.

En relación con el numeral “2.3. Solicito que se ACLARE porqué el IGAC omitió tomar como referencia o analizar las 155 parcelas restantes, a sabiendas que la misma entidad, luego de varias revisiones, había avaluado 104 parcelas de manera definitiva, como así constan en el Memorando (Asunto Predio Mechoacán) del profesional Daniel Antonio Cárdenas de la División de Avalúos, dirigido a la Doctora Amparo Valdés Jefe División de Avalúos (E), numero 8002018IE5131-01, en respuesta a la Memorando No. 8002008EE2383-01 del 5 de marzo de 2008, donde expresa en lo pertinente:

(...)”

Se responde:

Se le aclara que el IGAC no omitió tomar como referencia o analisis las 155 parcelas restantes, toda vez que estas fueron el resultado de una investigación realizada con posterioridad al año 2007, como se explicó en el punto anterior del presente escrito.

Respecto al numeral “3. El mapa levantado por el IGAC para la Parcelación MECHOACÁN, sectoriza y clasifica los potenciales de suelo y asigna los siguientes valores según ese potencial, así: al potencial 55 el valor de \$6.500.000, al potencial 44 el valor de \$5.700.000, al potencial 38 el valor de \$4.500.000, al potencial 30 de \$3.400.000 y al 17 de \$2.300.000”



En el numeral “3.1. Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE, porqué se le dio el valor de \$4.509.000 a la U.F.1. que tiene unos potenciales de 6,61 y 67 y el valaor de \$3.100.000 a la U.F.2 que tiene unos potenciales de 6 y 49, si en la Parcelación MECHOACÁN el valor de \$4.500.000 le fue asignado tan solo al potencial 38”.

Se responde:

Apreciación subjetiva del solicitante, no corresponde a un analisis técnico de la cual esta ya fue atendida en la repuesta al numeral 2.1 del presente documento.

Arguye el solicitante en el punto 4. que “A diferencia de los avalúos practicados por el mismo IGAC en los casos de MECHOACÁN y de PLATANAL, no se menciona para nada ni los precios de mercado, ni las ofertas ni tampoco las investigaciones directas, y se opta sospechosamente por entrar a “quemarropa” a los avalúos de MECHOACÁN”

Frente al punto “4.1. Al respecto, solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué no menciona los precios de mercado (sic), ni realizó las investigaciones directas e indirectas, si se adoptó el Método de Comparación de Mercado, conforme al artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008, que señala: “ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial:

En relación con el numeral “4.2. Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué no se tuvo en cuenta la descripción de las SUBZONAS HOMOGENEAS FISICAS de los municipios de Becerril y de La Jagua de Ibirico, y las AREAS HOMOGENEAS FISICAS de tierras con fines catastrales, de los municipios de La Jagua De Ibirico, El Paso y Chiriguaná, donde se lee claramente que los símbolos oscilan entre 55 y 17 puntos, y corresponden respectivamente a Csa -55 y Cs-cr 17.

Se responde los numerales 4, 4,1 y 4.2

Los avalúos comerciales realizados por el IGAC en “PLATANAL” en el mes de junio del año 2009, no se tuvieron en cuenta como referencia, debido a que son muy distantes en fecha a los avalúos comerciales solicitado por Juzgado a fecha año 2006, existiendo otros avalúos comerciales con fechas de elaboración más cercanos, siendo estos últimos los tomados como referencia.

Los siete (7) avalúos de referencia parcelas de Mechoacán se tuvieron como referencia debido a que son los más comparables en cuanto a valores potenciales, clases agrológicas, topografía, uso actual del suelo o cobertura y norma vigente para el año 2006. Además, fueron realizados por el mismo IGAC, los cuales cuentan con plena validez técnica, jurídica y que cumplen con los protocolos y estándares de calidad del IGAC.



Aclaremos que, si se realizó el método de mercado señalado en el art. 1 de la Resolución 620 de 2008, donde se tomaron solamente siete (7) predios los cuales son los más comparables, como se dijo en el párrafo anterior.

No se tomaron los avalúos comerciales realizados por otras entidades, debido a que el IGAC no se pronuncia sobre información de avalúos realizados por terceros, solamente en la instancia de impugnación, conforme las funciones legales señaladas en el Decreto Ley 846 de 2021.

En lo que respecta a las zonas físicas aclaramos que estas si se tuvieron en cuenta, en las áreas homogéneas de tierra de los municipios de la Jagua de Ibirico y Becerril donde se encuentran ubicados los predios de referencia y los predios objeto de petición.

Afirma el demandante en el numeral “5. *El avalúo señala que, si bien existían 4 construcciones, no existen elementos para darles un valor. De nada valen los testimonios, las fotos satelitales, las afirmaciones inverosímiles de la empresa DRUMMOND que llega al extremo de auto adjudicarse la construcción de la infraestructura existente en la finca -comprarnos unos predios para minería, y les construyeron una infraestructura para dedicarlos a la ganadería- semejante despropósito. De nada valió tampoco el ESTUDIO MULTIPROPOSITO en el que se encontró “que existían 4 construcciones, que según la metodología clasifican como tejido discontinuo. Estas edificaciones posiblemente empleadas como habitación de agregados, almacenamiento de insumos, herramientas y demás mercancías dedicadas a la actividad agropecuaria, que servían para administrar los tres predios en estudio”.*

“En las fotos satelitales aportadas por el perito de la ciudad de Valledupar y que reposan en el expediente se observan claramente las mejoras y las construcciones en cada uno de los predios en las cuales estaban: en los potreros Santa Teresa, La Socolá, y en la mayoría”

Se responde:

Apreciación subjetiva de la parte actora.

Aclaremos que el estudio realizado por la Oficina Centro de Investigación CIAF del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, corresponde a un estudio multitemporal y no un estudio multipropósito, como lo manifiesta el solicitante.

Frente al numeral “5.1. *Si el avalúo reconoce que la finca de los hermandos ARREDONDO estuvo dedicada a actividades de ganadería mayor y mejor, solicito que se ACLARE Y COMPLEMENTE porque decide obviar en su totalidad la valoración de las 4 construcciones. Al respecto, no puede desconocer la realidad y debe acudir a parámetros de construcción en la zona para una finca con casi mil hectáreas, la cual es imposible que se maneja con construcciones desmontables. En lo pertinente no se tienen en cuenta los registros fotográficos de la época y los testimonios recuadrados en el proceso”.*

Con fundamento en lo anterior, solicito que sean valoradas las cuatro construcciones, los 3 corrales y los 3 pozos artesanales existentes en la finca”.

**Se responde:**

En cuanto a que se aclare y complemente la valoración total de las 4 construcciones, 3 corrales y 3 pozos, tenemos que de acuerdo con el estudio multitemporal realizado por el CIAF para el año 2006, el cual fue fundamento para realizar el informe técnico de avalúo comercial, encontramos lo siguiente:

i.-) Al momento que el IGAC a través de mi persona obrando en calidad de contratista y asignado para realizar el informe Técnico del avalúo comercial, tuve que realizar la inspección ocular en los predios objeto de estudio, esto fue el día 28 de junio de 2018, en ese momento no existían las 4 construcciones mencionadas en la solicitud.

ii.) Con la información actual no es posible establecer las características constructivas de las 4 construcciones, tales como materiales, tipo de acabados, edades y estado de conservación de las mismas, insumos necesarios para la realización de la estimación del avalúo comercial.

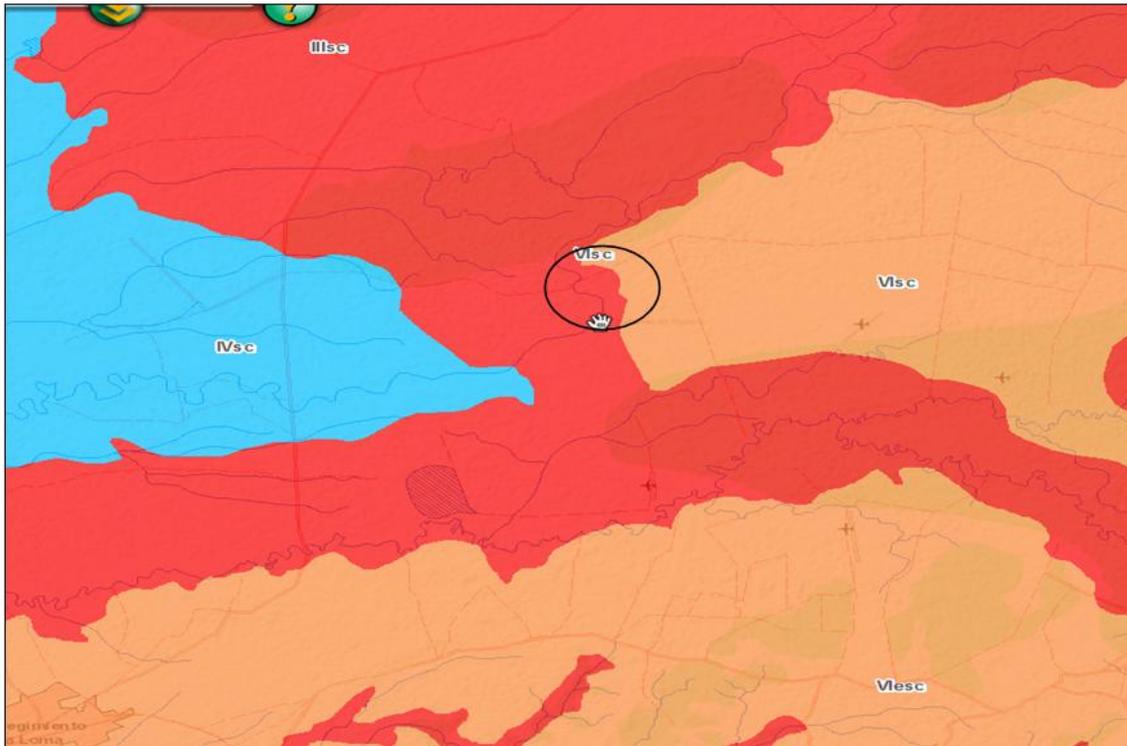
iv.-) Por tal motivo, no se valoran las construcciones y corrales que pretende el reclamante. Aclaramos que los pozos si fueron objeto de análisis quedando estos incluidos en el valor del terreno, así como las cercas perimetrales e internas.

Ante la ausencia de existencia física de las construcciones en el momento en que yo realice la visita técnica al predio y el análisis de la información suministrada previa al informe técnico, es imposible que en este momento, yo como evaluador incluya “**lo que no ví**”, esto es, sin tener evidencias suficientes tales como materiales, tipo de acabados de construcción, equipamientos, servicios especiales, edades y estado de conservación de las mismas, insumos necesarios para la realización de la estimación del avalúo comercial, bajo este contexto, no contaba ni cuento con esos datos claros, precisos y exactos que me permitan sustentar esa construcción para sacar valores (estimaciones) de lo que no existe, por lo que no estoy obligado hacer lo imposible.

Arguye el solicitante en el numeral “6.1. Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué le dan un potencial de 49 y lo califican como clase agrológica VI, si en la misma descripción realizada por Muñoz, la totalidad de los predios se ubican dentro del grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería de tipo intensivo (clase 1 a 4), y nada hace pensar o creer que puedan ser utilizados en forma restringida en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales como correspondería a clase agrológicas (5-6-7)”

Se responde:

Se aclara que si existe la clase agrológica VI, la cual se reporta conforme imagen adjunta, aparece en color naranja.



Fuente: Geoportal IGAC_aplicación SIG agrología

Con la imagen anterior, lo que aparece en color rojo pertenece a clase agrológica III y lo que aparece en color naranja pertenece a la clase agrológica VI y el círculo indica la ubicación de los inmuebles objeto de valoración.

Esa clasificación solamente se encuentra en los predios denominados “PARA VER” y “PARA VER II”, tal como aparece reflejado en el respectivo Informe Técnico de avalúo comercial, que incluía esta clasificación, así:

Predio denominado “PARA VER”

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) Área 75,6425 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica VI, valor potencial de 6 y 49 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual jagüeyes, rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Predio denominado PARA VER II

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) Área 281,6803 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica VI, valor potencial de 6 y 49 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%,

uso actual jagüeyes, rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Se le aclara al solicitante, que el estudio de capacidad de uso o clase agrológica es diferente al valor potencial tomado de las áreas homogéneas de tierras con fines catastrales.

Por lo que, resulta errado confundir clase agrológica con valor potencial.

Se aclara igualmente que el estudio de estimación valuatoria comprendió tres (3) predios denominados: PARA VER II, PARA VER y SANTA TERESA, ubicados en la vereda Sabanas El Topacio del municipio Becerril departamento del Cesar.

A continuación, presentó una imagen de Google Earth de los citados predios.



Para evaluar comercialmente inmuebles rurales **se debe tener siempre** en cuenta cinco (5) ítems, que conforman una unidad fisiográfica, los cuales son:



1. Clase agrológica o capacidad de uso del suelo, que van o que están determinadas de la clase I hasta la VIII.
2. Valores potenciales, que corresponden a una clasificación realizada por el IGAC para realizar el catastro a nivel nacional y va de seis (6) a cien (100) puntos, las cuales están determinadas por las áreas homogéneas de tierras en el resultado del proceso de actualización de la formación catastral.
3. Topografía que están dadas en los siguientes rangos
 - a: 0- 3%
 - b: 3-7%
 - c: 7-12%
 - d: 12-25%
 - e: 25-50%
 - f: 50-75%
 - g: mayor al 75%
4. Uso actual del suelo o cobertura, que pueden ser tierra de labor, pastos limpios, rastrojos, y bosques o construcciones dentro de un inmueble rural.
5. Norma de uso del suelo, la cual está dada por el esquema de ordenamiento territorial del municipio o **EOT**, para municipios con menor a 30.000 habitantes, cuando es **PBOT** es para municipios que tiene entre 30.000 y 100.000 habitantes y **POT** para poblaciones superiores a 100.000 habitantes.

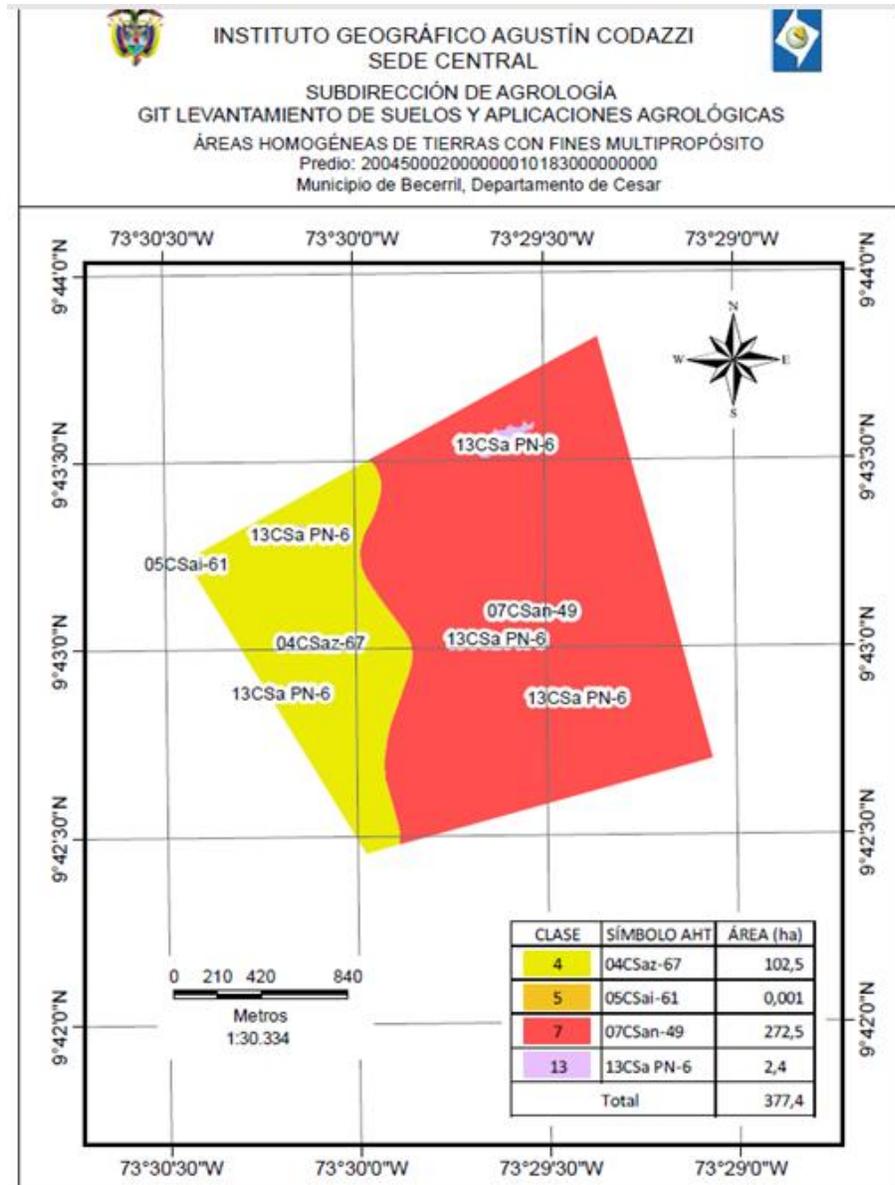
Con estos elementos se determinan las Unidades fisiografiicas en cada predio asi:

Predio denominado “PARA VER 2”

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) Área 105,0097 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica III, valor potencial de 61 y 67 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) Área 281,6803 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica VI, valor potencial de 6 y 49 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual jagüeyes, rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

En lo referente a las Áreas homogéneas de tierras predio “**PARA VER 2**”



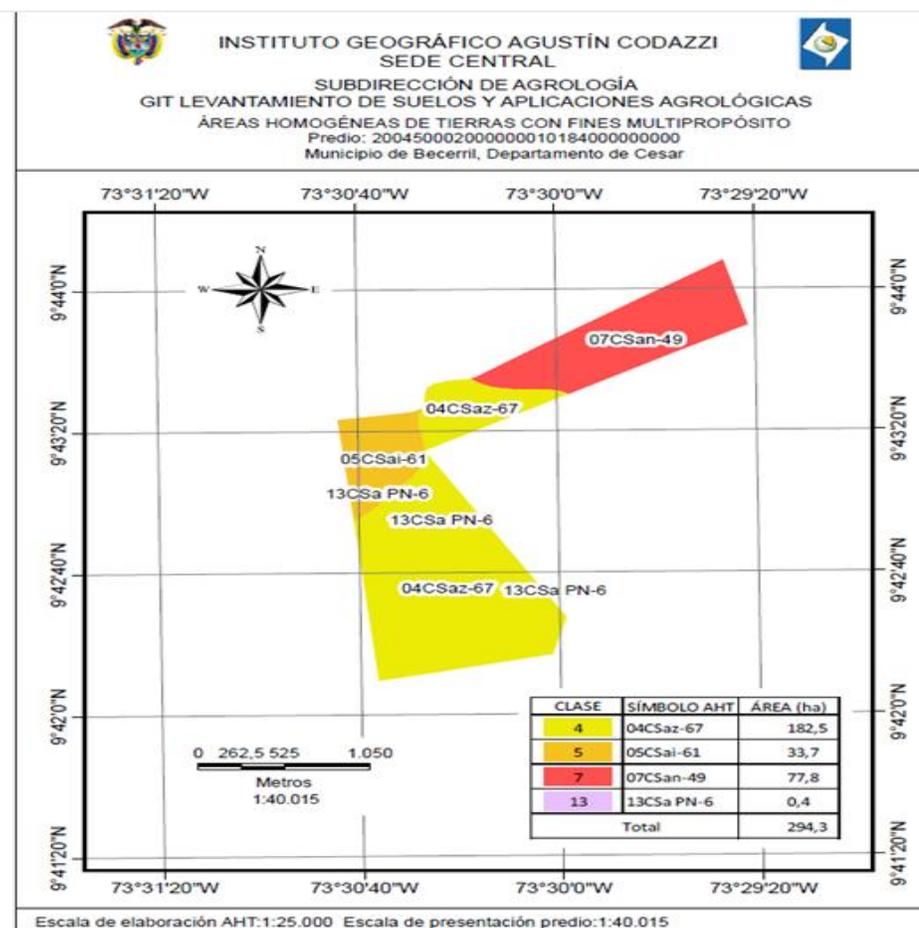
La parte de color amarillo pertenece a la **UNIDAD FISIAGRÁFICA 1** y la de color rojo concierne a la **UNIDAD FISIAGRÁFICA 2**, anteriormente descritas e identificadas con área de terreno perteneciente al predio denominado “**PARA VER 2**”.

Predio denominado “PARA VER”

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) Área 209,4675 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica III, valor potencial de 61 y 67 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) Área 75,6425 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica VI, valor potencial de 6 y 49 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual jagüeyes, rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Áreas homogéneas de tierras predio “PARA VER”

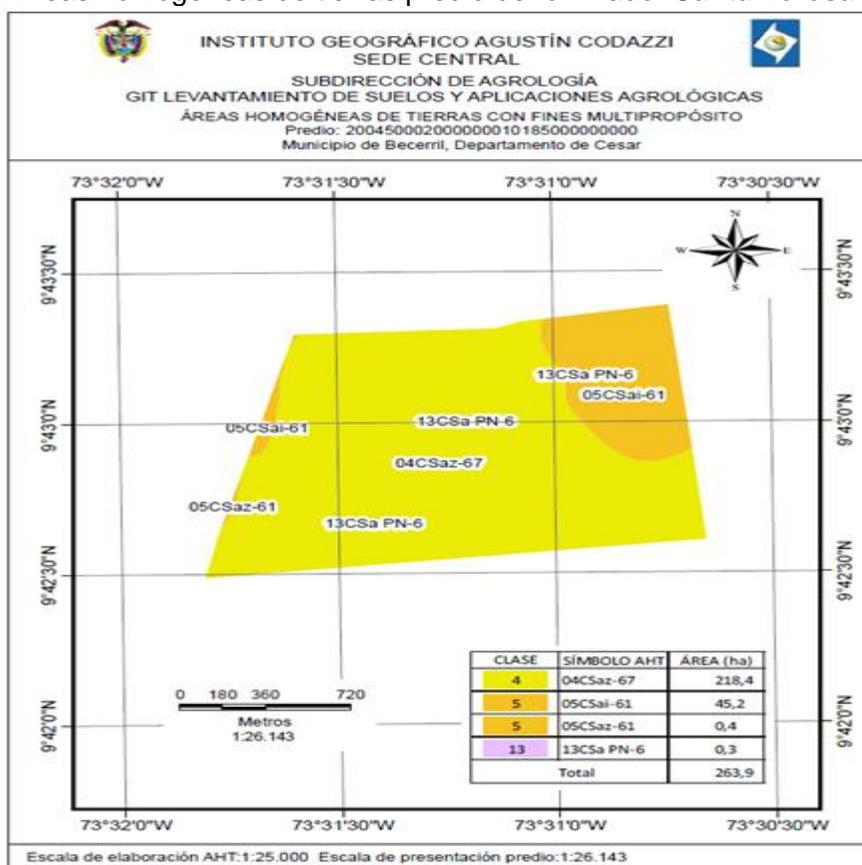


La parte de color amarillo claro y oscuro pertenece a la **UNIDAD FISIAGRÁFICA 1** y el color rojo concierne a la **UNIDAD FISIAGRÁFICA 2**, anteriormente descritas e identificadas con área de terreno perteneciente al predio denominado “**PARA VER**”.

El inmueble denominado “**Santa Teresa**”, tiene la siguiente unidad Fisiográfica.

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) Área 262,7900 ha: Corresponde a suelos de clase agrológica III, valor potencial de 6, 61 y 67 puntos, relieve plano con topografía del 0-3%, uso actual rastrojos altos y norma de uso del suelo Zonas Carboníferas Bajo Manejo Ambiental.

Áreas homogéneas de tierras predio denominado “**Santa Teresa**”



La parte de color amarillo claro y oscuro pertenece a la única **UNIDAD FISIAGRÁFICA 1**, anteriormente descritas e identificadas con área de terreno perteneciente al predio denominado “**SANTA TERESA**”.



El solicitante señala frente al numeral “7. *El IGAC a solicitud de la hoy demandada DRUMMOND, practicó otros avalúos en el año 2019 en la parcelación PLATANAL, que, en comparación con la Parcelación MECHOACÁN, es mucha más cercana, unos 7 kilómetros de distancia en línea recta, y tiene características más parecidas a los predios de este proceso, que a las parcelas de MECHOACHAN.”*

En relación al numeral “7.1. *Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué no fueron tenidos como referente los avalúos practicados a la parcelación PLATANAL, que está ubicada en la misma zona y tiene características muy similares. Tan cierto es lo anterior, es que los peritos del IGAC, colegas de Muñoz asumieron como antecedentes(ver anexo) los avalúos de la parcelación MECHOACAN. La totalidad de los avalúos practicados por el IGAC en PLATANAL tenían un valor potencial de 55 puntos y por lo tanto como se puede apreciar en el anexo, en el acápite de antecedentes se tomó como fundamento el valor de seis millones quinientos mil pesos (\$6.500.000). Amén de ello se adoptaron los valores encontrados en la zona tanto para la investigación directa como para investigación indirecta.”*

La parte actora menciona en el numeral “7.2. *Solicito se aclare y complemente, porqué motivo no se practicó una investigación económica directa e indirecta, como si se realizó en las Parcelas MECHOACÁN y PLATANAL. Solicito que se ACLARE por qué motivo, DE MANERA MUY PARTICULAR, de las 162 parcelas, el IGAC solo echó mano de 7 parcelas, si nada mas 2 fueron adquiridas por la DRUMMOND mediante compraventa, la número 42 por valor de \$3.763.935 hectárea y las 126 por \$8.400.000 hectárea.”*

Se responden numerales 7. 7.1 y 7.2.

No se tuvieron en cuenta otros avalúos comerciales diferentes a los referentes de la Parcelación MECHOACÁN, debido a que los tenidos en cuenta en el Informe Técnico corresponde a los avalúos más cercanos a la fecha de solicitud del avalúo comercial año 2006, como ya se explicó con anterioridad.

Además, se reitera que se tomaron solamente los siete (7) predios, debido a que son los más comparables con los valores potenciales, clases agrológicas, topografía, uso del suelo actual y norma vigente para el año 2006. Anotando que fueron avalúos comerciales realizados por el IGAC, los cuales cuentan con plena validez técnica, normatividad jurídica valuatoria y que cumplen con los protocolos y estándares de calidad que exige el IGAC.

En relación con el numeral “8. *El IGAC no tiene en cuenta las características del mercado inmobiliario, donde, entre los años 2006 y 2007, se han realizado mas de 30 operaciones de compraventa, con características similares, por lo que se convierte en valor de mercado concluyente, ya que ha sido escalonado su valoración, como se pude observar en la investigación de mercado adjunta (ver investigación de mercado)”*

Se responde numeral 8:

Se aclara que no se tuvieron en cuenta las 30 operaciones de compraventa aludidas en su petición debido a que esas operaciones no cuentan con un avalúo técnico realizado por ninguna entidad o lonja de propiedad raíz, donde se describa de manera técnica lo concerniente a las



unidades fisiográficas con sus cinco (5) ítems, como lo son la clase agrológica, valor potencial, topografía, uso actual de los suelos o cobertura y norma de uso del suelo por planeación municipal (como ya se explicó).

Es de aclarar que los avalúos comerciales tomados por el IGAC como referencia, de la parcelación de Mechoacán en el año 2007, si contaban con los informes técnico de avalúos comerciales realizados por personal idóneo, bien capacitados, documento que tuvieron el respectivo control de calidad, rigurosidad técnica y normatividad jurídica valuatoria.

Por lo que se reitera que el valor comercial si correspondía a valores comerciales de los bienes inmuebles del sector con características similares o semejantes.

Lo importante del este tema, es que el mercado inmobiliario para el año 2007, si fue real, imparcial y concreto, de acuerdo con la investigación económica que se realizó para la elaboración de los informes técnicos de las parcelas de Mechoacán objeto de avalúo en 2007.

Frente al numeral “8.1. Solicito se ACLARE Y COMPLEMENTE porqué no se practicó una investigación de mercado de las ventas realizadas en el mismo año 2006, que incluyera los siguiente predios y avalúos”

Se responde

Como ya se ha manifestado en la respuesta al numeral 8. el presente escrito.

No se tuvieron en cuenta las 30 operaciones de compraventa aludidas en su petición debido a que esas operaciones no cuentan con un avalúo técnico realizado por ninguna entidad o lonja de propiedad raíz, donde se describa de manera técnica lo concerniente a las unidades fisiográficas con sus cinco (5) ítem, como lo son la clase agrológica, valor potencial, topografía, uso actual de los suelos y norma de uso del suelo por planeación municipal.

Es de aclarar que los avalúos comerciales tomados por el IGAC como referencia, de la parcelación de Mechoacán en el año 2007, si contaban con los informes técnico de avalúos comerciales realizados por personal idóneo, bien capacitados, documento que tuvieron el respectivo control de calidad, rigurosidad técnica y jurídica de esta entidad estatal.

Por lo que se reitera que el valor comercial si correspondía a valores comerciales de los bienes inmuebles del sector con características similares o semejantes.

Lo importante del este tema, es que el mercado inmobiliario para el año 2007, si fue real, imparcial y concreto, de acuerdo con la investigación económica que se realizó para la elaboración de los informes técnicos de las parcelas de Mechoacán objeto de avalúo en 2007.

Se aclara que no se tomaron avalúos comerciales realizados por otras entidades debido a que el IGAC no se pronuncia sobre información de avalúos realizados por terceros solamente en la instancia de impugnación.



Respecto a los numerales 9, pide a folio 1035 a 1038 del expediente judicial), “solicito sean remitidos a este proceso copia de los avalúos a los cuales hace mención el señor Cárdenas en su oficio, y que sustituyen en todas sus partes a los radicados el 05 de febrero de 2008, y que son diferentes a los que fueron radicado el 20 de febrero de 2007.”

Se responde:

Respecto a la solicitud de copias, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del auto del 26 de febrero de 2021, emitido dentro del expediente radicado: 2010-00215, por ese despacho judicial, señaló:

“3. En punto al requerimiento para que se oficie al IGAC para que remita a este proceso “copia integral de los archivos definitivos practicados en todas las parcelas de la PARCELACIÓN MECHOACAN” (fl. 1039), se le pone de presente a la parte interesada que previamente deberá acreditar su gestión a través de derecho de petición conforme lo señala el numeral 10° del artículo 78 del Código general del Proceso”.

No siendo este el mecanismo para allegar las copias solicitadas.

En relación con el numeral 10, manifiesta la parte solicitante que: *“ Los hermanos ARREDONDO desde el mes de junio del año 2017, han pretendido obtener del IGAC una copia de la totalidad de los avalúos realizados en la vereda MECHOACAN, a efecto de conocer a cabalidad algunos antecedentes valorativos de predios en la zona. EL IGAC se valió de diversas y variadas razones para impedirles conocer dicha información. Una vez pudieron tener acceso a la misma, se advierte el subjetivismo único del IGAC al haber escogido como referente únicamente 7 parcelas.”*

Se responde:

Se trata de apreciaciones subjetivas de la parte solicitante al estimar que *“algunos antecedentes valorativos de predios en la zona al haber escogido como referente únicamente 7 parcelas”*, como ya se explicó en el presente escrito la escogencia de los avalúos comerciales realizados por el mismo IGAC fue vigencia año 2007, fecha cercana a la solicitud del avalúo comercial año 2006.

Ahora el solicitante desde el año 2017 está pidiendo las copias de la totalidad de los avalúos comerciales de la parcelación Mechoacán, se infiere que el solicitante de una u otra manera pensaba que los predios de referencia para el avalúo comercial realizado por el IGAC en el año 2018, serían los valores de las parcelas de Mechoacán porque en su sentir, dichos predios son los que más se asemejan a los inmuebles denominados “Para ver”, “Para ver II” y “Santa Teresa”.

Señala el solicitante en el literal H) del numeral 10. *“Finalmente, y a manera de conclusión afirmamos con absoluta certeza que el informe definitivo contentivo de la respuesta a nuestra solicitud de ACLARACIONES y COMPLEMENTACIONES es una “ínsula” valorativa que no encuentra consonancia*



con ninguna otra experticia realizada en la zona, y es refutada no solo cuantitativa sino metodológica y técnicamente por:

- 1) El avalúo realizo por el perito seleccionado por el Juez Tercero Civil de Valledupar
- 2) Por los 14 avalúos ordenados por el Ministerio de Minas y Energía a predios colindantes con el del predio del litigio y realizados en el año 2006. Cuyas copias reposan en el expediente.
- 3) Por el avalúo realizado por el mismo IGAC en la vereda MECHOACNA en el año 2007.
- 4) Por los 14 avalúos realizados por el IGAC en la vereda PLATANAL en el año 2008. De los cuales anexamos unas copias en el presente escrito.
- 5) Por los avalúos realizados en el municipio de Becerril por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá en el año 2009, por petición del IGAC, a efectos de establecer el avalúo catastral en ese municipio
- 6) Por el mercado de tierras existente en la zona en los años inmediatamente anterior e inmediatamente subsiguiente a la compraventa de los predios de la demanda. De esto hay evidencia en el proceso

Conclusión, todos los estudios y la realizad mercantil acabados de citar coincidían en sus apreciaciones cuantitativas, el único avalúo de la época discordante de manera bastante notable es justamente el que realizó MUÑOZ IBARRA al servicio del IGAC.

Al respecto, solicito que remitan copia integral de los avalúos definitivos practicados a las 104 parcelas de MECHOACAN avaluadas para DRUMMOND. (Subrayado fuera de texto)

Se responde:

Lo relacionado a copias ya fue contestando en el punto anterior.

E igualmente se aclara que ese informe definitivo ya reposa en el expediente.

Conclusión:

El Informe Técnico de avalúo comercial final allegado a ese despacho judicial mediante el oficio IGAC radicado con el N° 5210/8002010EE8044-01 del 12 de junio de 2019, cumple con plena validez técnica valuatoria, al igual cumple con todas las normas que regulan la actividad valuatoria, con todos los protocolos, métodos, parámetros, criterios, procedimientos y estándares de calidad establecidos y exigidos por la entidad oficial Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, siendo estos de carácter obligatorio y de estricto cumplimiento para todos los avalúos sin excepción alguna. Por lo que no resulta viable hacer ninguna complementación o modificación, como lo pretende la parte solicitante. Precisando que las aclaraciones ya fueron resueltas.

Tener en cuenta que la vigencia del avalúo comercial es de un año y este se debería actualizar anualmente, debido a que el mercado y el comercio inmobiliario son muy dinámicos.

Es importante tener en cuenta que como evaluador⁴ me encuentro inscrito en una Entidad Reconocedora de Autorregulación -ERA y en el registro abierto de evaluadores -R.A.A⁵, categorías N° 1 Inmuebles urbanos, 2 -Inmuebles Rurales; 3-Recursos Naturales y suelos de protección, 5 Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, 6 Inmuebles especiales, 7 maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil. 13 intangibles especiales, tal como lo dispone el art. 22⁶ de la Ley 1673 de 2013; lo que me permite ejercer en forma correcta el ejercicio de la actividad valoratoria y cuento con una experiencia superior a 20 años en avalúos comerciales, con la idoneidad, imparcialidad y responsabilidad que me caracterizan.

Atentamente,

Omar Augusto Muñoz Ibarra
AVAL-12.142.551

⁴ Avaluador: Es la persona natural que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes.

⁵ El registro Abierto de Avaluadores resulta de gran importancia ya que recoge toda la información de los evaluadores del país, con la gran ventaja de que únicamente reposará información de evaluadores que realmente tenga la formación y los conocimientos técnicos necesarios para realizar su labor, idoneidad previamente verificada por las Entidades Reconocidas de Autorregulación

⁶ **ARTÍCULO 22. DICTÁMENES PERICIALES.** El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.



Doctor
LUIS GERMAN ARENAS ESCOBAR
JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA - JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Secretario
Carrera 9 no 11-45 piso 2
Bogotá, D.C., Colombia
ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO: Respuesta al Oficio N° 843 del 18/11/2022, Referencia: Proceso judicial - Ordinario N° 11001310300920100021500 demandante: Luis Eduardo Arredondo Torres y otros contra Drummond Ltda. Auto del 26/02/2021.

Cordial saludo:

Con el fin de atender la solicitud del asunto radicada en este Instituto bajo el No. 2500DGC-2022-0019873-ER-000 del 15/12/2022, en donde solicitan dar claridad a unas observaciones sobre los avalúos de los predios denominados Para Ver II, Para Ver y Santa Teresa, ubicados en el municipio de Becerril, Cesar, nos permitimos adjuntar la respuesta emitida por el Ingeniero Omar Augusto Muñoz Ibarra, Profesional de la Subdirección de Avalúos, quien llevo a cabo dicho informe.

Atentamente,



CARLOS EDUARDO RAMIREZ GOMEZ
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Subdirección de Avalúos

Proyectó: NANCY AMPARO VEGA RUIZ
Elaboró: NANCY AMPARO VEGA RUIZ
Adjuntos: Oficio Respuesta al Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá.pdf(32)

RESPUESTA ACLARACIÓN PROCESO JUDICIAL -ORDINARIO N° 11001310300920100021500 DEMANDANTE: LUIS EDUARDO ARREDONDO TORRES Y OTROS CONTRA DRUMMOND LTDA.

Nancy Amparo Vega Ruiz <nancy.vega@igac.gov.co>

Lun 16/01/2023 3:20 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Omar Augusto Muñoz Ibarra <omar.munoz@igac.gov.co>

Buenas tardes

Por medio de la presente adjunto respuesta a su oficio No. Oficio N° 843 de fecha 18/11/2022, relacionado con la aclaración de los informes de avalúo de los predios denominados Para Ver II, Para Ver y Santa Teresa, ubicados en el municipio de Becerril, Cesar

Lo anterior para que haga parte del Proceso No. 11001310300920100021500

Cordialmente,

Nancy Amparo Vega R.

Secretaria Ejecutiva

Subdirección de Avalúos

Tel. (601) 6531888 Ext. 91599

Carrera 30 N° 48-51

Código Postal 111311

Bogotá D.C. - Colombia

www.igac.gov.co

