

« Responder a todos

▼

🗑 Eliminar

🔒 No deseado

Bloquear

...

88

DIVISORIO 2021-0107

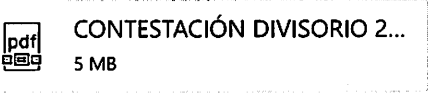
YM

Yonny Mideros <yonny\_f\_mideros@outlook.com>

Mar 1/06/2021 2:56 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga

👍 ↶ « → ...



Buenas tardes.

Adjunto contestación de la demanda de la referencia.

Atentamente,

**YONNY FERNANDO MIDEROS ROSERO**  
T.P. 175.318 del C. S. de la J.  
Celular 315 225 7415

Responder

Reenviar

**YONNY FERNANDO MIDEROS ROSERO****ABOGADO**

Carrera 8ª No. 6 – 49 Oficina 505 Centrofusa

Móvil 315 2 25 74 15

Email yonny\_f\_mideros@outlook.com

Fusagasugá – Cundinamarca

Señora

**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Fusagasugá – Cundinamarca

REF	DIVISORIO No.	2021 - 0107
	DEMANDANTE	MARLENY SÁNCHEZ SÁNCHEZ
	DEMANDADOS	LUZ MARINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ
		LUIS HÉCTOR SÁNCHEZ SÁNCHEZ
		MARIA ESTRELLA PACHECO SÁNCHEZ

**LUZ MARINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ**, persona mayor de edad, vecina de Fusagasugá donde tengo mi domicilio, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio y en calidad de curador ad-litem de mi hermano Luis Héctor Sánchez Sánchez según designación que me ha hecho el Juzgado de Familia el Circuito de Fusagasugá, manifiesto a usted que por medio del presente escrito confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado **YONNY FERNANDO MIDEROS ROSERO**, igualmente mayor y vecino de esta ciudad, identificado personal y profesionalmente como aparece al pie de su firma, asuma la defensa de nuestros derechos constitucionales y legales dentro del proceso **DIVISORIO** de la referencia.

Nuestro apoderado queda investido de las facultades generales y especiales inherentes a este mandato, específicamente las de recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir este mandato, reasumirlo conforme las disposiciones del artículo 73 siguientes y concordantes del C.G. del P y demás normas concordantes.

Sírvase, Su Señoría, reconocerle personería en los términos y para los fines de este poder.

Atentamente

*Lu Marina Sánchez*  
**LUZ MARINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ**  
 C.C. No. 20.926.114 de Silvania - Cund

Acepto

*[Firma]*  
**YONNY FERNANDO MIDEROS ROSERO**  
 C.C. No. 28.342.335 de Bogotá  
 T.P. No. 175.318 del C.S. de la J.



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

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

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

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

CONSIDERANDO:

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

RESUELVE:

CAPÍTULO I  
DEFINICIONES

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que  
busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o  
transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.  
Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para  
llegar a la estimación del valor comercial.

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. <sup>2</sup>

**Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**Parágrafo.-** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial  
C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción  
D = Depreciación  
V<sub>t</sub> = Valor del terreno

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado





INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

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

**Artículo 4°. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. <sup>4</sup>

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. <sup>6</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 8

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

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

## CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

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

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

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

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

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

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

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado





INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 12

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

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

CAPÍTULO III  
PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



13

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

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

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

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

En donde:

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 14

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

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

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

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 16

Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



17

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



#### CAPÍTULO IV CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

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

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

BOGOTÁ D.C.





INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



19

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 20

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

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

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

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

CAPÍTULO V  
OTRAS DISPOSICIONES

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



21

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

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

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

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



23

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

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

CAPÍTULO VI  
DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

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

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

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

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

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

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

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



## CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

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

### 1. Media Aritmética: (X)

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

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

En donde:

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

### 2 Desviación estándar: ( S )

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



25

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

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

En donde:

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

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

### 3 Coeficiente de variación: (V)

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

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

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

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. <sup>26</sup>

$\bar{X}$  = media aritmética.

#### 4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

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

En donde:

A = coeficiente de asimetría

$\bar{X}$  = media aritmética

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

S = desviación estándar.

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

#### 5. Ecuaciones para ajuste

##### 1. Recta o función lineal

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado





2. Parábola de segundo grado

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

3. Función Potencial

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

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

6. Valor presente

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

En donde:

VP = valor presente

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

i = interés

n = número de períodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación ("a posteriori")

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

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



n = número de períodos  
\* = multiplicación.

## 8. Capitalización

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

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

En donde:

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

## 9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

BOGOTÁ D.C.



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



29

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

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

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

En donde:

A = avalúo del bien

$V_n$  = valor nuevo de la construcción.

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

30

$V_t$  = valor del terreno.

$Y$  = valor porcentual a descontar.

\* = multiplicación.

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 - 3694000 Ext. 4674 web: www.igac.gov.co

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



31

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado





INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



33

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

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

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

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



### 9.1. Depreciación Lineal

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

En donde:

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

### 10. Interpolación de índices de precios

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

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

### 11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado

106





INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



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

35

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

Vup= Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – Influencia del fondo:

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

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

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

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

CALCULO DE "t" – influencia del frente:

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

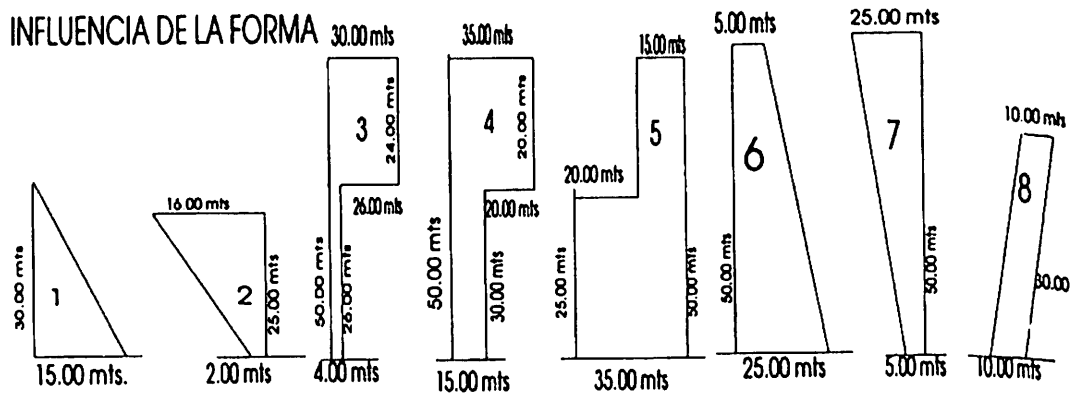
$$\text{Cuando } a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

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

BOGOTÁ D.C.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Sistema Gestión de Calidad Certificado



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

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

(Original firmado)  
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN  
Director General

BOGOTÁ D.C.

Fusagasugá 18 de noviembre de 2020

Señores:  
**INSPECCION DE POLICIA  
FUSAGASUGÁ – CUNDINAMARCA**



**18 NOV. 2020**

**REF. QUERRELLA DAÑOS Y PERJUICIOS ESTRUCTURA VIVIENDA.**

Yo, **LUZ MARINA SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía N° 20.926.114 de Silvania, en calidad de propietaria (heredera) del predio ubicado en la carrera 4 No 19 -18 y 19-20 barrio Fusacatan, Fusagasugá, Cundinamarca, por medio del presente documento me permito poner en conocimiento los siguientes hechos:

El inmueble antes mencionado es herencia de 7 hermanos, de los cuales yo hago parte como propietaria del mismo, es pertinente mencionar que en la actualidad soy responsable de administrar este bien, teniendo en cuenta que al momento de recibir cualquier dinero respecto al bien es debidamente distribuido a cada uno de los herederos, sin embargo desde hace 2 años el inmueble se encuentra arrendado, bajo contrato de arrendamiento al señor **ERNESTO MARTINEZ CONDE**, identificado con cedula de ciudadanía No 11.385.701, durante este tiempo nunca se ha presentado ningún inconveniente con el señor en mención, sin embargo una de mis hermanas la señora **MARLENY SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No 20.926.123 (heredera), ha venido presentando problemas de manera personal con mis demás hermanos y de manera personal conmigo, teniendo en cuenta que he sido víctima de amenazas por parte de mi hermana la Sra. Marleny Sánchez y así mismo los hijos de ella me han amenazado, y mis hijos han sido víctima de amenazas, esto se debe a que mi hermana quiere tomar posesión del inmueble arrendado, y de manera abusiva ha tomado repercusiones en contra del **ARRENDATARIO** y en mi contra, al punto de enviar una carta de intimidación al **ARRENDATARIO**, mencionando que iba a tomar acciones de embargo y demás acciones que amenazan con la tranquilidad de los mismo, el día de hoy 18 de noviembre de 2020 a las 7:00am la Sra. **MARLENY** de manera abusiva ingresa con un cerrajero al inmueble y cambio las guardas del inmueble el cual se encuentra arrendado, es decir que actualmente el arrendatario **NO** tiene acceso al bien inmueble y se quedaron encerradas sus cosas, por lo expuesto estos actos se han venido convirtiendo en daños y perjuicios no solo a los hermanos sino también al arrendatario quien también como persona tiene derechos y hasta el momento los hemos respetado pero la Sra. Marleny es la única que se empeña en dañar la tranquilidad de cualquier manera.

Por lo anterior quiero dejar como constancia ante la inspección de policía que cualquier situación que llegue a pasar en mi contra, de mis hijos y del arrendatario el señor **ERNESTO MARTINEZ CONDE**, es responsable la Sra. **MARLENY SANCHEZ**, teniendo en cuenta que es indispensable que la policía nacional intervenga respetando el debido proceso legal, ya que esta situación se está convirtiendo en algo mayor.

104

Anexo: contrato de arrendamiento, carta de intimidación al arrendatario para el desalojo del predio, certificado de libertad y tradición del predio.

Luz Marina Sanchez

**LUZ MARINA SANCHEZ**

C.C. N° 20.926.114 de Silvania

Cel. 320 361 27 96 – 311 898 44 70

Dirección: Transversal 1 A # 24 A – 28 Barrio Comuneros

Fusagasugá – Cundinamarca.

**DENUNCIANTE**

**TESTIGOS:**

No sabe firmar

**LUIS HECTOR SANCHEZ SANCHEZ**

3.170.397 de Silvania

No sabe firmar

**JOSE ARLEY ROJAS SANCHEZ**

C.C. N° 11.259.940 de Fusagasugá

Cel. 322 421 52 52

MARIA ESPERANZA LINARES

C.C. N° 20.886.494

Cel. 310 219 25 76

**Casa en Venta**  
Fusagasuga Fusacatán

**\$ 320.000.000**

Favoritos

Usado



1/31

180,00 m²

Habitaciones: 3

Baños: 3

Parqueaderos: 1

[Ver Video](#)

**Calcula tu crédito**

Selecciona un banco para calcular tu crédito

☒ Banco AV Villas

**Calcular**

[Comparar](#)

[Ver teléfono](#)

[WhatsApp](#)

[Ubicación](#)

Área privada:  
143,00 m²

Área Const.:  
180,00 m²

Precio m²:  
1.777.778/m²

Admón:  
\$210,000

Estrato:  
4

Estado:  
Excelente

Antigüedad:  
1 a 8 años

Sector:  
[Ver Mapa](#)

[Recibir Inmuebles similares](#)

**Contacta al vendedor**

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble  
que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la [Política de tratamiento de datos](#)  
y [Términos y condiciones](#)

☐ Quiero guardar la información de este  
inmueble en mi correo.

**Enviar y ver teléfono**

Aviso Profesional  
**I&V Inmobiliario**

★★★★★

[Ver otros inmuebles de I&V Inmobiliario](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6279023

Está en: Inicio / Cundinamarca / Fusagasugá / Hermosa Casa Dos Pisos Fusacatan / Casa En Venta Fusagasugá Hermosa Casa Dos Pisos Fusacatan

Volver a resultados

### Casa en Venta Fusagasugá Hermosa casa dos pisos Fusacatan

\$ 200.000.000

Favoritos

Usado



110,00 m²

Habitaciones: 4

Baños: 3

Parqueaderos: 1

Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banco AV Villas

Calcular

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:  
100,00 m²

Área Const.:  
110,00 m²

Precio m²:  
1.818,182/m²

Estrato:  
3

Estado:  
Excelente

Antigüedad:  
Menos de 1 año

Piso No:  
1°

Sector:  
[Ver Mapa](#)

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble  
que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la [Política de tratamiento de datos](#)  
y [Términos y condiciones](#)

☐ Quiero guardar la información de este  
inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono

CASAS EN OFERTA  
EN FUSAGASUGÁ  
318 658 5735  
305 313 7739  
RENTAMOS CASA DONDE Y  
CREDITOS BANCARIOS

Aviso Profesional  
FINCA RAIZ FUSAGASUGÁ  
CASAS EN OFERTA

★★★★★

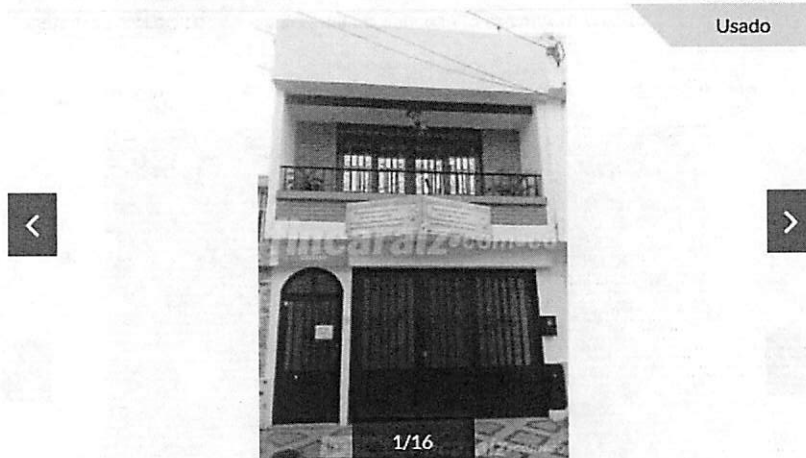
109

Casa en Venta  
Fusagasugá FUSACATAN

\$ 265.000.000

Favoritos

Usado



180,00 m²

Habitaciones: 5

Baños: 4

Sin especificar

Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banco AV Villas

Calcular

Comparar

Ver teléfono

Ubicación

Área Const.:  
180,00 m²

Precio m²:  
1.472.222/m²

Estrato:  
4

Estado:  
Excelente

Antigüedad:  
9 a 15 años

Piso No:  
2º

Sector:  
[Ver Mapa](#)

Recibir Inmuebles similares

Celular: 3108679006

3108679006

Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble  
que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la [Política de tratamiento de datos](#)  
y [Términos y condiciones](#)

☐ Quiero guardar la información de este  
inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6184675

Vendo casa Unifamiliar, barrio Fusacatan, mide 5,5 mtr2 de frente x 18 de fondo. PRIMERA VENTA:

## Casa en Venta Fusagasugá Fusacatan

\$ 280.000.000

Favoritos

Usado



1/12

200,00 m²

Habitaciones: 5

Baños: 3

Parqueaderos: 1

### Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito



Banco AV Villas

Calcular

Comparar

Ver teléfono



Ubicación

Área privada:  
200,00 m²

Admón:  
\$10

Antigüedad:  
9 a 15 años

Área Const.:  
200,00 m²

Estrato:  
2

Piso No:  
2º

Precio m²:  
1.400.000/m²

Estado:  
Excelente

Sector:  
[Ver Mapa](#)

Recibir inmuebles similares

Celular: 3102000371

Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble  
que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la [Política de tratamiento de datos](#)  
y [Términos y condiciones](#)

☐ Quiero guardar la información de este  
inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6064815

Vendo. casa comercial en Fusagasugá, Cundinamarca, Colombia, dos pisos, en lote de ocho por

170



Casa en Venta  
Fusagasuga fusacatan

\$ 430.000.000  
Favoritos  
Usado

Recibir inmuebles similares

Celular: 3229455732  
Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la Política de tratamiento de datos y Términos y condiciones

☐ Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono



260,00 m² Habitaciones: 6 Baños: 4 Parqueaderos: 1

Calcula tu crédito Selección un banco para calcular tu crédito

Banco AV Villas

Calcular

Comparar	Ver teléfono	Ubicación
Área privada: 260,00 m²	Área Const.: 260,00 m²	Precio m²: 1.653.846/m²
Estrato: 2	Antigüedad: 9 a 15 años	Sector: <a href="#">Ver Mapa</a>

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 5992726

Se vende hermosa casa en Fusagasuga Cundinamarca dos pisos independientes Primer piso garaje 3 habitaciones habitación principal con baño privado sala comedor baño auxiliar una integral patio grande interno con zona de lavado jardín cancha de tenis en pared y cancha de baloncesto y un baño auxiliar Segunda piso independiente un apartamento con sala comedor 2

## Casa en Venta Fusagasugá Fusacatan Alto

\$ 290.000.000

Favoritos

Usado



145.00 m²

Habitaciones: 4

Baños: 3

Parqueaderos: 1

### Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banko AV Villas

Calcular

Comparar

Ver teléfono

Ubicación

Área Const.:  
145,00 m²

Precio m²:  
2.000.000/m²

Estrato:  
3

Estado:  
Bueno

Antigüedad:  
9 a 15 años

Sector:  
[Ver Mapa](#)

### Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5611656

Cada esquínera de dos plantas bien ubicada que consta de 4 habitaciones la principal con baño dos baños sociales un balcón sala comedor cocina Integral y zona de ropas muy agradable con ambiente de ciudad pequeña. Negociables

Recibir inmuebles similares

Celular: 3102463857

Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la [Política de tratamiento de datos y Términos y condiciones](#)

☐ Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono

Casa en Venta, Fusacatan -Casa 12  
Fusagasuza Área 69 m<sup>2</sup>

Precio

\$310.000.000



Area construida  
69 m<sup>2</sup>

3  Habitaciones

5 Baños

3

CASA EN MUY BUEN ESTADO, IDEAL PARA FAMILIA QUE BUSQUE TRANQUILIDAD, TERRAZA CUBIERTA CON ZONA DE BBQ, EXCELENTE VISTA AL REDEDOR.

① Reporter

Compartir:     

\* Con el diligenciamiento de este formulario, se declara el envío de los datos al anunciante, en su calidad de responsable. Lo anterior, conforme con la política de tratamiento de datos personales de NC. Cualquier reclamo o consulta relacionada con los datos, podrá ser tramitado con el anunciante, previa información de la encuesta incluida en el anuncio.

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más Información.](#)

Acepto



BIENES ONLINE®

Venta

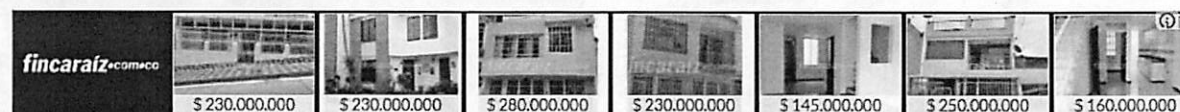


PUBLICAR ANUNCIO GRATIS

[BienesOnline](#) | 
 [Casas en venta](#) | 
 [Casas en venta en Cundinamarca](#) | 
 [Casas en venta en Fusagasugá](#)

[Configurar Autobusqueda](#)

## Casa en Venta en FUSACATÁN Fusagasugá, Cundinamarca VENTA VENTA, CASA FUSAGASUGÁ B. FUSACATAN



**\$ 290.000.000**

Calle 21 Carrera, FUSACATÁN Fusagasugá - Cundinamarca

Código: CAV151376

Actualizado: mas de 6 meses

Habitaciones: 4

Baños: 1

Sup. Cubierta / edificada: 162m<sup>2</sup>

Sup. Terreno: 182m<sup>2</sup>

FOTOS



Compartir



**Anunciante**  
Particular

Nombre: Mario Eliseo Defrancisco

Teléfono: +57 318 4489757

Miembro desde: 05 / 2013

whatsapp! +573184489757

Escribir al vendedor

Nombre...

Teléfono...

Consulta...

Email...

☐ No soy un robot

☐ Acepto los términos y condiciones y las políticas de privacidad del sitio.

### Descripción

CASA EN VENTA- Fusagasugá, Barrio Fusacatán

TERRENO GRANDE

Vivienda de un piso

Área del lote: 182,25 m<sup>2</sup>

Medidas del lote: 7,0m de frente X 26,0m de fondo



Apartamento en Venta, FUSACATAN

Fusagasuga Área 86 m<sup>2</sup>

Precio

\$198.000.000



1/20

Area construida  
86 m<sup>2</sup>

3  Habitaciones

2 Baños

3 Estrato



Conoce este inmueble de ADMINISTRADORA AVAL LTDA

Vendo Hermoso apartamento en Fuscacatan, consta de sala comedor, cocina integral, 3 habitaciones con closets, baño privado, baño social, parqueadero propio, zona de lavandería, Zonas Sociales, B80 a 10 minutos del centro.

**CONTACTAR POR WHATSAPP**

Con el diligenciamiento de este formulario, acepta el envío de tus datos al arancelante en su calidad de responsable. Lo anterior, conforme con la política de tratamiento de datos personales del MTC. Cualquier reclamo o consulta relacionado con

Utilizamos 'cookies' propias y de terceros para gestionar el portal, elaborar información estadística, optimizar la funcionalidad del sitio y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias a través del análisis de la navegación. [Más información.](#)

**Accepted**

## Apartamento en Venta Fusagasugá FUSACATAN

\$ 225.000.000

Favoritos

Usado



1/22

74,00 m²

Habitaciones: 3

Baños: 2

Parqueaderos: 1

Ver Video

Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banco AV Villas

Calcular

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área Const.:  
74,00 m²

Precio m²:  
3.040.541/m²

Admón:  
\$70,000

Estrato:  
4

Estado:  
Excelente

Antigüedad:  
1 a 8 años

Piso No:  
5º

Sector:  
[Ver Mapa](#)

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble  
que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la [Política de tratamiento de datos](#)  
y [Términos y condiciones](#)

☐ Quiero guardar la información de este  
inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono

Aviso Profesional  
[CONSULTORIA INMOBILIARIA](#)  
[FUSAGASUGÁ](#)

★★★★★

[Ver otros inmuebles de CONSULTORIA INMOBILIARIA FUSAGASUGÁ](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6143322

Casa en Venta  
Fusagasugá barrio fusacatan

\$ 320.000.000

Favoritos

Usado

Recibir inmuebles similares

Celular: 3208407726

Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble  
que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la Política de tratamiento de datos  
y Términos y condiciones

☐ Quiero guardar la información de este  
inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono



179,00 m²

Habitaciones: 4

Baños: 2

Parqueaderos: 2

Calcula tu crédito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banco AV Villas

Calcular

Comparar

Ver teléfono

Ubicación

Área privada:  
179,00 m²

Área Const.:  
179,00 m²

Precio m²:  
1.787.709/m²

Estrato:  
3

Antigüedad:  
9 a 15 años

Sector:  
[Ver Mapa](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5147349

Se vende o se permuta casa en el barrio Fusacatan de fusagasuga cundinamarca 179mt2 3pisos  
1 piso local grande o garaje para 2 carros 2 piso 4 habitaciones 2 baños sala comedor cocina2  
balcones 3 piso terraza se permuta para mayor informacion al 320 8407726 cod 1336

114



## Casa Lote en Venta Fusagasuga Fusacatán

\$ 320.000.000

Favoritos



265,00 m²

Habitaciones: 9

Baños: 4

Sin especificar

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área Const.:  
265,00 m²

Precio m²:  
1.207.547/m²

Estrato:  
3

Estado:  
Remodelar

Antigüedad:  
Más de 30 años

Sector:  
[Ver Mapa](#)

[Ver otros inmuebles de SOLUCIONES INMOBILIARIAS A&D](#)

### Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6369348

Casa Lote Esquinero para la venta en Fusagasuga. 265m2 construidos, 258, 73m2 Lote. Cuenta con 9 habitaciones, 4 baños, son tres viviendas, cada una cuenta con sala comedor, cocina, patio. Dentro de la tercera vivienda hay un apartamento de 2 habitaciones. En el sector se permite construcción de Edificios..

Recibir inmuebles similares

### Contacta al vendedor

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

☐ Acepto la [Política de tratamiento de datos y Términos y condiciones](#)

☐ Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver teléfono



Aviso Profesional  
**SOLUCIONES INMOBILIARIAS**  
A&D

★★★★★

trovit

Venta

fusagasuga fusacatan



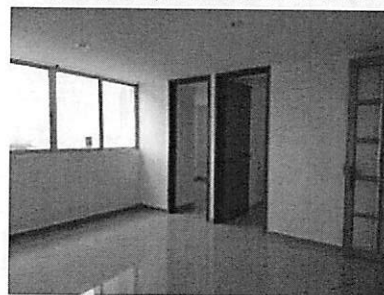
Información general

Descripción

Características generales

## Apartamento en Venta - Fusacatán, Fusagasugá

Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca



\$170M

Clencuadras Hace 6 días

3 Habitaciones

2 Baños

80 m<sup>2</sup> Superficie

Avisar de avisos similares

Además, te recomendamos estos otros criterios de búsqueda:

☒ piso fusagasuga

☐ fusagasuga mirador

Email

Recibir ofertas

Al crear esta alerta de email, aceptas nuestros [términos y condiciones](#) y la [política de privacidad](#). Podrás cancelar tu suscripción en cualquier momento.

### Descripción

Casa la cual consta de 3 alcobas con closet de pared, 2 baños, cocina integral, sala comedor, ventanales grandes, garaje cubierto y deposito grande, administracion por valor de \$85.000.

### Características generales

Reportar

Tipo de anuncio	Venta
Tipo de propiedad	Apartamento
Habitaciones	3
Baños	2
Superficie	80 m <sup>2</sup>

Ver propiedad

Marketplace

Buscar en Marketplace

Explorar todo

Notificaciones

Bandeja de entrada

Carrito

Tu cuenta

+ Vender artículo

Filtros

Fusagasugá · En un radio de 1 kilómetro

Categorías

Vehículos

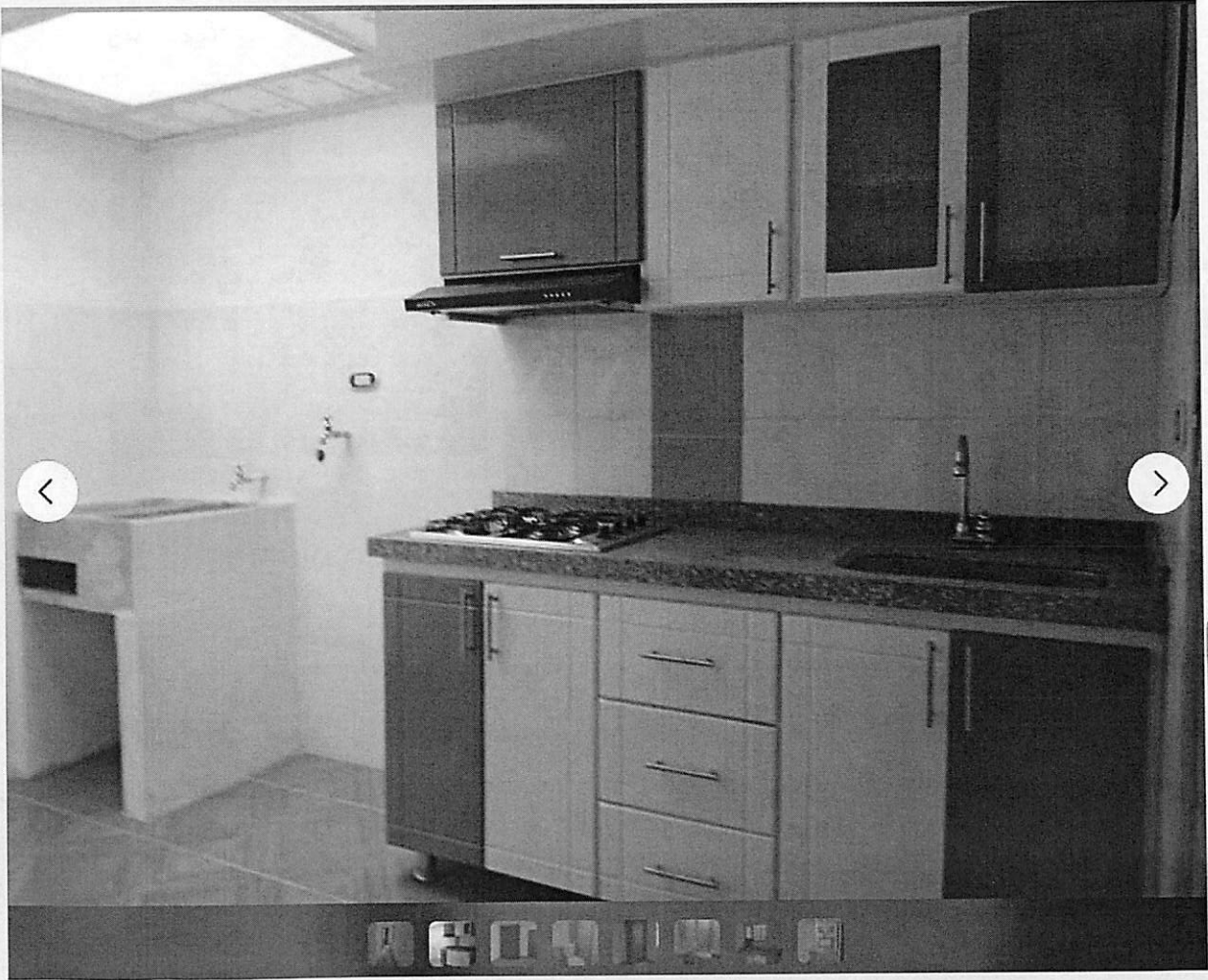
Alquiler de propiedades

Grupos

Artículos deportivos

Artículos gratuitos

Artículos para el hogar



<

>

Sugerencias de hoy

SE VENDE APARTAMENTO NUEVO CON PARQUEADERO, EN FUSACATAN

\$175.000.000

Viviendas en venta

Enviar mensaje

Ubicación de la vivienda

Fusagasugá

el vergel

Fusagasugá

La ubicación es aproximada

Descripción

Se vende apartamento nuevo con tres alcobas con closet, cocina integral, sala comedor, dos baños, zona de ropas, balcón, garaje. Ubicado en FUSAGASUGÁ barrio Fusacatan. 90 metros

Valor \$ 175'000.000

Envía un mensaje al vendedor

Hola. ¿Sigue estando disponible?

Enviar

Fusagasugá · 1 km



### Marketplace

Buscar en Marketplace

Explorar todo

Notificaciones

Bandeja de entrada

Carrito

Tu cuenta

+ Vender artículo

Filtros

Fusagasugá · En un radio de 1 kilómetro

Categorías

- Vehículos
- Alquiler de propiedades
- Grupos
- Artículos deportivos
- Artículos gratuitos
- Artículos para el hogar



Sugerencias de hoy

### Apartamento en fusagasuga

\$160.000.000

Viviendas en venta

Enviar mensaje

Ubicación de la vivienda

Fusagasugá

el vergel

Fusagasugá

La ubicación es aproximada

Descripción

Se vende apartamento, barrio fusacatan. 3 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina integral, lavandería. Precio 160 Millones negociables. Ver menos

Información del vendedor

Jenny Alejo Ocanegra

Se unió a Facebook en 2010

Envía un mensaje al vendedor

Hola. ¿Sigues estando disponible?

Enviar

Fusagasugá · 1 km



Casa Lote de 1 habitación, baño.  
carrera 4 No. 19 – 28  
184 m2 ----- \$250.000.000  
Celular 310 301 3584



Casa familiar de 2 pisos  
Carrera 4 No. 19 – 46  
3 habitaciones, 3 baños, cocina integral,  
patio de ropas, garaje  
Celular 3132381040

112 m2      -----      \$285.000.000

**YONNY FERNANDO MIDEROS ROSERO**

**ABOGADO**

Carrera 8ª No. 6 – 49 Oficina 505 Centrofusa

Móvil 315 2 25 74 15

Email [yonny\\_f\\_mideros@outlook.com](mailto:yonny_f_mideros@outlook.com)

Fusagasugá – Cundinamarca

---

Señora

**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Fusagasugá – Cundinamarca

REF	DIVISORIO No.	2021 - 0107
	DEMANDANTE	MARLENY SÁNCHEZ SÁNCHEZ
	DEMANDADOS	LUZ MARINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ
		LUIS HÉCTOR SÁNCHEZ SÁNCHEZ
		MARÍA ESTRELLA PACHECO SÁNCHEZ

**YONNY FERNANDO MIDEROS ROSERO**, mayor de edad, vecino de Fusagasugá donde tengo mi domicilio, identificado personal y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, acudo ante su Despacho con el respeto que me caracteriza y en ejercicio del poder que me ha sido conferido por la demandada **LUZ MARINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ** quien obra en nombre propio y en calidad de **curadora ad-litem de Luis Héctor Sánchez Sánchez**, para contestar la demanda de la referencia y proponer excepciones de mérito, atendidos los términos de los artículos 96, 406 siguientes y concordantes especialmente del C.G. del P., a lo cual procedo de la siguiente manera no sin antes oponerme de manera expresa a que se acceda a las pretensiones de la demanda en la forma y términos como la adjudicación ha sido planteada y aunque desistida ante el requerimiento judicial expreso básicamente por cuanto el dictamen aportado se torna lesivo para mi mandante y amañado a los intereses de la actora ya que en el capítulo pertinente he de exponer aquellos puntos que constituyen error grave sobre los cuales habrá de rendir interrogatorio o testimonio no solo la demandante sino la perito instrumentalizada para estos efectos.

**I.- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

En cuanto a la primera:

Me opongo en la medida que se llegue a admitir el contenido del peritaje adjunto con la demanda y escrito subsanando la misma, la cual en su numeral 6.6. cuantifica el inmueble en una suma irrisoria e irreal para el mercado inmobiliario y con base en este se busque la adjudicación y distribución en la forma y términos que convenientemente ha aportado la demandante, no obstante haber desistido de esta última ante expresa disposición judicial en el auto que inadmitió la demandada dada su absoluta improcedencia y abuso del derecho por parte de la demandante a quien no le está dada la facultad de distribuir ni adjudicar, suplantando las facultades del operador judicial quien en su oportunidad deberá prorratar el valor sobre el bien en un eventual remate, lo que a cada asignatario o comunero le corresponde en derecho y no ante la conveniencia manifiesta presentada en la forma y términos expuestos en la infundada demanda.

En cuanto a la segunda:

No hay oposición alguna pues por expreso mandato legal éste debe declararse conforme lo señala el artículo 409 del C.G. del P, al señalar para este tipo de procesos que “ ....**y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción.**” por lo que la súplica así propuesta no admite mayor consideración.



En cuanto a la tercera:

Se torna insolutamente improcedente al tenor de la misma disposición antes citada e igualmente no resiste alegato alguno.

Frente a la pretensión cuarta

Si bien se acumulan dos hechos o actos jurídicos diferentes que se dan en estadios procesales diversos, se debe señalar que de manera alguna se admite como prueba para estos el dictamen que de manera amañada y conveniente aporta la demandante ya que pese a la pirotecnica con que se presenta, carece de cualquier fundamento real de cara a la cuantificación real y actual del inmueble considerando los reales factores que determinan la cuantificación dineraria del inmueble y de paso el dictamen contiene protuberantes contradicciones y errores graves que se expondrán en el capítulo correspondiente.

A la quinta pretensión

Esta es básicamente una solicitud de perogrullo que se define solo del resultado del litigio y corresponde al fallador su decisión.

## II.- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al hecho 1º Se trata de una prueba documental correspondiente a un acto escriturario y su registro correspondiente por tratar sobre un bien inmueble cuyo contenido se torna por el momento válido y eficaz en la medida que sobre estos no se ha promovido acción alguna tendiente a buscar su nulidad, ineficacia o invalidez jurídica. Se admite en esa dimensión probatoria.

Al hecho 2º. Contiene dos elementos apoyados en prueba documental sobre la cual, reitero, consta su registro ante la entidad estatal correspondiente, lo que no obsta para que en caso que sobre ella se cierna o se llegue a demostrar algún tipo de acto doloso como puede ser una simulación o incluso actos que afecten el estatuto punitivo con eventuales tipos penales como testaferrato y otros, se procederá a recabar el material probatorio correspondiente e instaurar las acciones a que haya lugar. Se admite condicionando su veracidad y legalidad a lo expuesto.

Al hecho 3º. Contiene varios elementos a considerar los cuales no se admiten en la medida de ausencia de elementos probatorios que permitan inferir razonadamente su veracidad o que de suyo constituyan una verdad de a puño e irrefutable. Llama poderosamente la atención la frase allí expuesta que sostiene a rajatabla que *"ninguna persona estaría dispuesta a adquirir un predio que se encuentra en comunidad."* lo que supone una confesión por apoderado y ratificación a lo expresado en numerales anteriores.

3.1.- La segunda parte del hecho sostiene y trata de victimizar a la demandante argumentando que *"mis representados han requerido a los comuneros a la división del inmueble señalado en la pretensión primera, no ha sido posible llegar a un acuerdo..."* lo cual se rechaza, no se admite y se niega, ya que ha sido precisamente la demandante quien por medios violentos sacó del inmueble a la comunera que hoy represento y a quienes ella había arrendado el inmueble y al efecto aportó la prueba documental que da cuenta de esta afirmación. Contrario sensu, la demandante se limita a afirmar hechos que de haberse presentado debería aportar la prueba documental que acredite la veracidad de sus dichos. Y la argumentación para estos hechos y actos que expuso la demandante fueron precisamente el hecho de supuestamente "haber adquirido" los derechos de otros comuneros, lo cual le



daba el derecho de atropellar los derechos de mi prohijada y su interdicto representado.

El hecho 4. Fue desistido por la demandante ante requerimiento en el auto que inadmitió la demanda y refuerza lo que he venido sosteniendo, en el sentido de la ausencia de pruebas que acrediten su aseveración.

### **III.- EXCEPCIÓN DE FONDO**

#### **ERROR GRAVE E INEFICACIA DEL DICTAMEN APORTADO COMO SOPORTE DE LA DEMANDA.**

Se estructura esta defensa como tal y como lo he venido sosteniendo en serios contenidos del dictamen que ponen en tela de juicio la imparcialidad de la perita contratada por la demandante al momento de rendir su experticia.

Vemos como afanosamente y ante orden judicial de marzo 19 de 2021 (auto que inadmitió la demanda) se aporta la reproducción del escrito signado por la perito el que con la demanda inicial se fechó 15 de agosto de 2020 y al ser subsanada se dice que este mismo documento se expide en la misma fecha y con el mismo contenido. Así se trate de una simple hoja de presentación, su forma afecta su credibilidad.

Se advierte también que en el numeral 1.3. de ambos peritajes se establece que fue contratada para un peritaje cuyo objeto era la "venta" del inmueble, pero no un proceso judicial como el propuesto.

El numeral 1.8 correspondiente a fecha del informe es la misma, 15 de agosto del 2020.

A numeral 1.9 bases y criterios sostiene la experta que se trata de establecer "el valor comercial del inmueble pero basada en la buena fe del solicitante pues no se verifican ni se intentó verificar situaciones que le atribuye a quien la contrató (numeral 1.10 punto final)

En cuanto a la estratificación socioeconómica del numeral 2.7 del dictamen divaga en señalar el estrato pues merodea entre el 2 y 3 cuando este dato resulta sencillo establecerlo por medios idóneos como puede ser la certificación expedida por la autoridad competente o los recibos de servicios públicos, pero posteriormente en el punto 4.6.3 señala que se trata de un inmueble del estrato 2, sin aportar la prueba correspondiente.

En punto 4.6.4. en consonancia con el punto 4.6.1. señala que entratándose de un inmueble cuya área es de 245 metros cuadrados de áreas construidas, ubicadas en dos pisos, con dependencias con acceso común cuyo primer piso consta de: "dos habitaciones con un baño y cocina; otras dos habitaciones con baño y cocina; el garaje es usado actualmente como local y una habitación con cocina y baño, patio compartido. En el segundo piso: 3 alcobas, cocina, sala comedor y un baño" de lo que se infiere según el cuadro subsiguiente que se trata de una **casa** para uso de **vivienda de clase multifamiliar de construcción usada en regular estado de conservación**, con dos pisos de treinta años de vetustez (aunque no aporta la licencia) con un garaje cubierto.

Refiere que el predio no presenta riesgo ni se observa inestabilidad geológica (ver numeral 5.1) y aunque expresa haber hecho unas consultas, no allega prueba alguna que acredite su dicho.

Al referirse a las condiciones especiales, se limita a decir que el inmueble tiene especificaciones constructivas regulares y se requiere obras de enlucimiento en pisos y paredes (numeral 5.6).

Sostiene la experta que para llegar a todas esas conclusiones utilizó el método de comparación del mercado, determinada por la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y aunque el inmueble "no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados" le asigna en el numeral 6.6 un valor ajustado de \$177.707.000 a un terreno con un área de 199.68 m<sup>2</sup> y 245 metros de construcción, en un lugar geográfico de la ciudad de Fusagasugá de una "alta oferta y media demanda" y con perspectivas de desarrollo y valorización.

Pues bien, respetada Señora Juez, con este escrito estoy aportando el texto de la tan mentada resolución de la cual desde su misma definición se advierte que la experta no tuvo en cuenta las disposiciones allí mencionadas y en el interrogatorio que conforme el artículo 409 del C.G., del P., me autoriza a formular con la petición y decreto de la prueba respetivos, deberá la profesional dar las explicaciones del caso a sus contradicciones y falta de fundamentación probatoria, quedando este apoderado relevado por el momento a formular este cuestionario, el cual no tiene límite de preguntas y versará sobre este trabajo pericial que ha expuesto.

Bajo esta óptica eminentemente procesal y probatoria versará la oposición a la prosperidad de las súplicas de la demanda presentadas en forma y términos que da cuenta la misma y que pese a los requerimientos del juzgado en el auto que inadmitió la demanda, persisten en el imaginario de la demandante y que deberán ser motivo de análisis y posterior decisión jurídicas por parte del Despacho.

Sírvase, señora Juez, en su oportunidad, declara probada esta defensa y condenar en costas y perjuicios a la demandada, las primeras han de tasarse por el juzgado y los segundos serán de demostrados mediante el trámite correspondiente en forma y términos que la ley establece.

#### **IV.- PRUEBAS**

##### **PRUEBA TESTIMONIAL**

Sírvase fijar fecha y hora para que la demandante MARLENY SÁNCHEZ SÁNCHEZ, absuelta interrogatorio de parte que le formularé con el lleno de los requisitos de ley en forma verbal o por escrito.

Sírvase fijar fecha y hora para que las siguientes personas, todas ellas mayores de edad y vecinas de Fusagasugá donde tienen su residencia y domicilio, comparezcan ante ese Despacho y rindan testimonio juramentado acerca de los hechos de la demanda, esta contestación y en especial las circunstancias que dan cuenta de las negociaciones que refieren los documentos aportados por la demandante, los hechos violentos relativos a la manera como mi mandante fue sacada del inmueble por la demandante y sus familiares y la declaración y/o interrogatorio a la señora perito tal como lo señala la norma especial en comento:

- SANDRA MILENA CASTAÑO SÁNCHEZ, ingeniero catastral y geodesta

- MARÍA DEL CARMEN ROJAS SÁNCHEZ
- ERNESTO MARTÍNEZ CONDE
- JOSÉ ARLEY ROJAS SÁNCHEZ
- MARÍA ESPERANZA LINARES
- ERIKA VIVIANA SÁNCHEZ REINA
- ANA ISABEL SÁNCHEZ DE DAZA
- PABLO TITO SÁNCHEZ SÁNCHEZ

Sírvase librar oficios y/o boletas de citación a cada uno de los anteriores testigos con las advertencias de que tratan los artículos 217 y 218 del C.G. del P., considerando que es posible la renuencia de estos testigos a comparecer ante su Despacho y esta es el medio idóneo para lograr su comparecencia ya que desconozco por el momento su ubicación física o digital (correos electrónicos)

## DOCUMENTAL

Para que sean considerados como medio de prueba aporlo los siguientes documentos:

- Poder para actuar
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Querella radicada en la Alcaldía de Fusagasugá, en fecha 28 de noviembre de 2020, cuando la demandada fue violentada por la demandante
- 18 imágenes obtenidas de plataformas virtuales y redes sociales sobre inmuebles en la misma zona que dan cuenta de la oferta y demanda de bienes inmuebles en el sector y alrededores.

## INSPECCIÓN JUDICIAL

Sírvase fijar fecha y hora para que el Despacho se desplace hasta el inmueble objeto de controversia, ubicado en la **Carrera 4 No. 19-18/20 Barrio Fusacatán de Fusagasugá, con el fin de establecer en particular EL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE** en la medida que se tiene conocimiento que se han ejecutado y se vienen ejecutando obras las cuales no menciona y oculta la demandante en sus diferentes actuaciones ante ese operador judicial. No me es posible aportar en este momento ni fotografías ni videos del interior del inmueble como quiera que no se permite el acceso de personas diferentes a los interesados excluida la demandada en este asunto ni sus allegados, menos aun su apoderado.

## PETICIÓN ESPECIAL DESIGNACIÓN DE ADMINISTRADOR

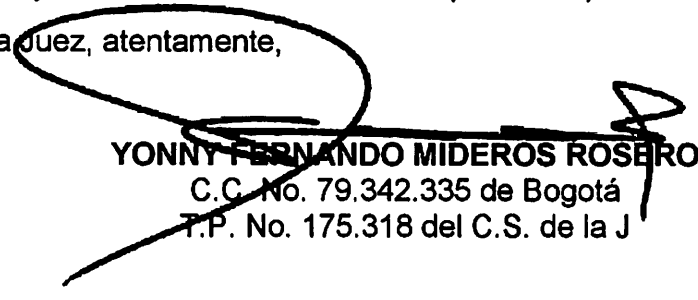
Desde este mismo instante y al tenor de lo señalado por el artículo 415 del C.G. del P., la señora **LUZ MARINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ** quien obra en nombre propio y en calidad de curadora ad-litem del señor Luis Héctor Sánchez Sánchez, solicita que en el momento procesal oportuno la designación de un administrador del bien inmueble objeto de la litis

## NOTIFICACIONES

Las partes, en especial la demandada recibiremos notificaciones en la Carrera 8ª No. 6-49 oficina 505 Centro Comercial y profesional Centrofusa de Fusagasugá, abonado telefónico 315 2 25 74 15, email yonny\_f\_mideros@outlook.com, dejando constancia en el sentido que la señora Luz Marina Sánchez Sánchez, se vio constreñida a abandonar su residencia de la Carrera 4 No 191-18/20 Barrio Fusacatán de Fusagasugá, en razón a los hechos antes expuestos y no tiene email personal.

Sírvase, señora Juez, reconocerme personería en los términos que da cuenta el poder adjunto y dar a este escrito el trámite que corresponde.

De la señora Juez, atentamente,

  
**YONNY FERNANDO MIDEROS ROSERO**  
C.C. No. 79.342.335 de Bogotá  
T.P. No. 175.318 del C.S. de la J