

SANDRA INES ALBARRACIN ALFONSO
ABOGADA ESPECIALIZADA
Universidad Santo Tomas – Bogotá
Universidad Nacional de Colombia
Oficina 1204, Edificio Camol. Tunja – Boyacá. Cel 320 2808100
albarracinsandra@hotmail.com

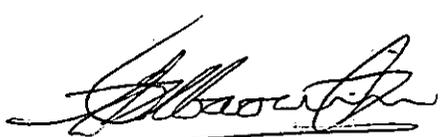
SEÑOR
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO.
E. S. D.

REF: DIVISORIO No 2013 – 00061 (J-2).
DE: CLAUDIA MENDIVELSO Y OTRA.
CONTRA: GLORIA MENDIVELSO Y OTRO.

SANDRA INES ALBARRACIN ALFONSO, abogada en ejercicio, identificada como corresponde al pie de mi firma, en mi calidad de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, me dirijo a su Despacho a fin de:

En cumplimiento del auto que antecede de fecha Octubre 31 del presente año me permito allegar AVALUO ACTUALIZADO del bien inmueble objeto de la Division. Inmueble identificado con el Folio de Matrícula No 095 -111570 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Sogamoso.
Por lo tanto allego el documento enunciado en nueve (9) folios útiles.

De usted señor Juez,



SANDRA INES ALBARRACIN ALFONSO
C.C. 46 666.990 de Duitama.
Apoderada Demandante.

DILIGENCIA DE PRESENTACION
El anterior escrito dirigido a: _____
fue presentado personalmente
por: Juan Pineda
quien es identificado con _____
el día 06 DIC 2019 ante el suscrito
Representante del Juzgado Tercero Civil del Circuito

**AVALUO COMERCIAL
URBANO**

CASA LOCAL
Barrio "Olaya"
SOGAMOSO

VALOR COMERCIAL ACTUAL ESTIMADO DE CONSTRUCCION.

V.C.A.E.
\$364'755, 600=

PROPIETARIOS:
Mendivelso Mora Claudia Esperanza y otros.
46'367,632

INFORME DE MEMORIA EXPLICATIVA

1. INFORMACION BASICA:

1.1. Documentación de Solicitud de Avalúo:	No. 29-2013
1.2. Nombre del predio:	" casa"
1.3. Departamento:	Boyacá
1.4. Municipio:	sogamoso
1.5. Barrio:	" Olaya Herrera" Krr. 11 N° 8-90- placa existente K11 7 A -160 según matricula l.
1.6. Catastro N°	01-02- 0016-0043-000
1.7. Matricula N°	095-111570
1.7 Escrituras numero:	sucesión 2533-DEL 30- 12- 2005 Notaria 2ª de sogamoso
1.8. Propietarios:	Claudia Esperanza Mendivelso Mora y otros

1.9 Fecha de Visita:	noviembre 23 / 2019
2.0 Fecha de Informe:	Noviembre 24 / 2019

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 Etapa del Ciclo Vital del Vecindario:

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CRECIMIENTO	EQUILIBRIO	DECLINACION

% Construido 100% Ritmo de crecimiento Rápido Lento Constante
Tiempo medio de comercialización 1 AÑO.

Valor de las propiedades:	<input type="checkbox"/> Creciente	<input type="checkbox"/> Decreciente	<input checked="" type="checkbox"/> Estable
Oferta / Demanda:	<input type="checkbox"/> Sobreoferta	<input type="checkbox"/> Sub-oferta	<input checked="" type="checkbox"/> Equilibrada
Población:	<input checked="" type="checkbox"/> Creciente	<input type="checkbox"/> Decreciente	<input type="checkbox"/> Estable

Ocupaciones Predominante: **MIXTO**

EDAD DE CONSTRUCCIÓN: 20AÑOS APROX.
RENTABILIDAD: \$ 20'000,000= Anual
ESTRATO: 3

2.2 Vías de Acceso y Características:

Su principal vía de comunicación: Krr. 11 buen estado.

2.3. Servicios Públicos:

La casa cuenta con toda la infraestructura de servicios públicos para el desarrollo de su función, y dispone de flujo de transporte público. Suficiente

2.4 Perspectivas de Valorización:

BUENAS zona de actividad múltiple

**3. GENERALIDADES DEL PREDIO (Linderos y dimensiones)
(LOTE MEDIANERO FORMA RECTANGULAR**

NORTE: con predio de Efraín Holguín Patiño
SUR Con predios de Hernando Alonso B.
OCCIDENTE: con la krr. 11
ORIENTE con herederos de Fruto Ojeda

3.2. Cuadro de Área CASA FAMILIAR: 2 PISOS.

DESCRIPCIÓN	AREAS
AREA LOTE	137,94 M2
AREA CONSTRUIDA vivienda aproximada.	100 M2
AREA DE LOCAL Aproximada	40 M2

Nota : las áreas de lote se tomaron del registro inmobiliario.

Las áreas de local y vivienda se determinaron con la solicitante del avalúo, de acuerdo a su descripción y uso del inmueble. ya que la actual habitante del inmueble no permite su acceso. Por lo tanto estas áreas son aproximadas.

3.3. Detalle de la Construcción:

CASA : UNIDAD CONSTRUIDA.

<u>ACABADOS:</u>	
CUBIERTA:	Placa concreto vivienda y teja eternit en local
FACHADA:	pañete + vinilo
ESTRUCTURA:	Muros de ladrillo y placas de concreto de escasos 9cm de espesor.
ENTREPISOS:	en concreto armado
PAREDES:	En ladrillo tolete común, pañete, estuco y pintura.
PISOS:	en ceramica
CIELORASOS:	estuco
BAÑO:	En cerámica aparatos econ. En regular estado.
PUERTAS:	Lamina y pintura. Y madera
VENTANAS:	lamina

UNIDAD CONSTRUIDA:

- Vivienda en dos niveles : con terraza, construcción
- Tres habitaciones + baño en segundo piso
- Sala comedor cocina + baño , patio de ropas.en primer
- Local, funciona una agrícola de insumos. Una habitacion Y bodega
- El inmueble objeto del presente avaluó se encuentra ocupado por uno de los propietarios.

4.2 Actualidad edificadora de la zona:

Edificios de 5 pisos.mixtos.

4.3 Comportamiento de la Oferta y Demanda de este Tipo del inmueble en la Zona: De comportamiento **bueno sector comercial.**

METODO De VALUACIÓN: REPOSICIÓN – y DEPRECIACION

Artículo 3°. *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 para construir 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 la utilidad

$$Vc = \{(C.R.A. - D) + U\} + Vt$$

Donde: Vc = Valor comercial

C.R.A. = Costo real actual D = Depreciación U = Utilidad del constructor

1-Valor de reposición área de dos niveles placas vivienda \$ 620,000= m2

2- Valor de reposición área local COMERCIAL \$ 3000,000= m2

El estado de la construcción según visita ocular externa de la casa, de cubierta y fachada Se tomó su valoración siguiendo tablas de Fitto y Corvini para su depreciación.

Encontrando que el área de dos niveles en un estado 3 requiere reparaciones sencillas construcción de mediano valor VIVIENDA

Encontrando que el área de cubierta de asbesto cemento se calificó igualmente 3 requiere reparaciones sencillas. Construcción de mediano valor LOCAL

Valor área vivienda:

$$1 VC = (\$620,000 - 20\%) + 20\%$$

$$1 Vc = \$496000 + 99200 = \underline{\$ 595,200=} + \underline{\text{valor terreno}}$$

Valor local:

$$1 VC = (\$3'000,000 - 20\%) + 20\%$$

$$1 Vc = \$2'400,000 + 480,000 = \underline{\$ 2'880,000=} + \underline{\text{valor terreno}}$$

VALOR M2 DE LOTE = \$ 1'300,000=

ACTA DE AVALUO

DESCRIPCION	AREA /M2	VALOR /M2	TOTAL
Aarea vivienda	118,00	\$595.200,00	70233600
area local comercial	40	\$2.880.000,00	115200000
area lote	137,94	1300000	179322000
VALOR TOTAL			\$ 364.755.600

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE

FIRMA AVALUADOR.



Arq. HERNANDO CONDIA GOMEZ
T.P# 2570043389 CND.
CCN° 9'530122 Sogamoso.

**Registro: S.I.C. Superintendencia de industria y comercio N° 01052718
LONJA ARQUITECTOS AVALUADORES S.C.A.**

Noviembre 24 -2019

PROPIETARIO: **Mendivelso Mora Claudia Esperanza y otros.**

HOJA No. 8 de 10

ANEXO FOTOGRAFICO



