

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO ANTES 1%.
E.S.D.

REF. PROCESO DIVISIÓN MATERIAL o VENTA DERECHO DE CUOTA

RAD. No. 2012 - 123 (J-1)

DTES. HECTOR ENRIQUE HUESA GALEANO Y OTROS

DDOS. LUIS ALBERTO HUEZA GONZALEZ Y OTROS

AUGUSTO BOHORQUEZ SANTAMARIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.223.158 de Bogotá D.C. y T.P. No. 31.413 del C.S., de la nombrado en mi condición de perito debidamente nombrado y posesionado por su Despacho, me permito presentar actualización de el avalúo del Lote de terreno y la casa en el construida y ubicada en la Carrera 16 No. 19 A - 79 antes Calle 19 B No. 20 - 79 de la ciudad de Sogamoso, alinderado en la siguiente forma: **POR UN COSTADO**, con la Carrera 18 A; **POR OTRO COSTADO**, con propiedad de José Martínez y Socio; **POR OTRO COSTADO**, con propiedad de los vendedores; **POR EL ULTIMO COSTADO**, con de propiedad de Daniel Acero Vega y encierra; identificado catastralmente con el código No. 01-01-0200-0004-000, folio de matrícula Inmobiliaria No. 095 - 14269 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso; lote de terreno con un área de 223 metros cuadrados y un área construida de 206 metros cuadrados, según recibo de Impuesto Predial.

El inmueble consta de las siguientes dependencias: **Primera planta**. Un (1) garaje con un baño intermedio y un cuarto para bodega, para el día de la visita el local está habilitado como taller de litografía con sus respectivas mesas de dibujo y demás implementos y la bodega con frascos de tintes y temperas, quien lo habita es un hijo de uno de los acá demandados; continua una especie de sala comedor, un cuarto como para servicio junto con un baño y una cocina con mesón y una especie de hall o acceso a un solar y a una parte construida en ladrillo y cemento en obra gris, que da a un baño y cuarto de la parte posterior del lote o solar; continúa una escalera que va al segundo piso en forma de U en dos tramos en granito con su respectiva baranda en hierro y pasamanos en madera, pisos de la primera planta en baldosin de cemento, muros pañetados, estucados y pintados en regular estado de conservación; alberca con su lavadero; **Segunda planta**: Planta de entrepiso en concreto armado con las siguientes dependencias: Tres (3) alcobas con su respectivo closet de madera y un baño principal con sus respectivos accesorios enchapado, muros estucados, pañetados y pintados en regular estado de conservación; una cubierta en plancha de concreto armado que sirve para el soporte de un tanque de agua de asbesto y cemento, cubierta en placa de concreto reforzado; fachada en ladrillo prensado y marmolina; carpintería interior en madera en puertas y closets, carpintería metálica en puertas de entrada principal y ventanales.

El inmueble cuenta con los servicios de red de alcantarillado, luz eléctrica, gas natural con sus respectivos medidores y debidas instalaciones y su contador.

1. INFORME AVALÚO COMERCIAL

- 1.1. Topografía. Totalmente plana.
- 1.2. Forma del Lote. Rectangular
- 1.3. Estratificación. 3.0
- 1.4. Mejoras en el Sector. Construcciones de una (1) y dos (2) tres (3) y cinco (5) plantas, viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- 1.5. Servicios. Redes de alcantarillado, acueducto y luz eléctrica.
- 1.6. Vías. Calles y Carreras recibadas y pavimentadas, totalmente demarcadas con sus debidos sardineles.
- 1.7. Transporte. Servicio de busetas y Taxis.
- 1.8. Educación, salud y Comercio. Centro educativos, colegios de secundaria.
- 1.9. Uso del suelo del Inmueble. Vivienda unifamiliar.
- 2.0. Comportamiento de Oferta y demanda. Existe venta de lotes, apartamentos y casas.
- 3.0. **Normativa del predio.** El predio se encuentra en la zona urbana de Sogamoso, con una densidad auto regulable, índice de ocupación máxima del 80%, área mínima del lote edificable de 72 a 96 metros cuadrados, tratamiento, desarrollo, uso principal residencial con construcciones hasta de seis (6) y ocho (8) pisos.

4.0. **Valorización.**

- 4.1. **Ritmo de crecimiento en el sector. Rápido.**

5. LIQUIDACIÓN AVALÚO

Area total del lote: 223 metros cuadrados.

Area construida: 206 metros cuadrado.

El valor unitario del metro cuadrado de lote de terreno es la suma de **CUATROSCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$490.500.00)** por lo tanto el valor total es la suma de **CIEN NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$109.381.500.00).**

El valor unitario del metro cuadrado de construcción es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$272.500.00)**, por lo tanto el valor total es la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$56.135.000.00)**

VALOR TOTAL PRESENTE AVALUO: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$165.516.500.00).

Los anteriores se actualiza para los años 2018, 2019 y 2020, en un tres por ciento (3%) por cada uno de los años, por lo tanto el avalúo actualizado es el que señala anteriormente.

Con respecto a lo solicitado por el Juzgado si-es factible la división material el suscrito considera que no es divisible, pues jurídicamente no es factible y el inmueble no permite su fraccionamiento

6. ANEXOS

Registro fotográfico del inmueble.

Factura recibo predial expedido por la Secretaria de Hacienda de Sogamoso.

Plano en Fotocopia

Estos documento se encuentran anexados en el dictamen inicial.

Atentamente, me suscribo.

Augusto Bohorquez S.
AUGUSTO BOHORQUEZ SANTAMARIA
C.C. No. 19.223.158 de Bogotá D.C. T.P. No. 31.413 del C.S
Auxiliar de la Justicia – Perito