

**AVALÚO COMERCIAL**  
**Para efectos de negociación**  
**(Oferta en compraventa) – Vigencia 2021**  
**Inmueble: Localizado en la Vereda de Vanegas Sector Callejuelas**  
**Jurisdicción del Municipio de Sogamoso – Boyacá**



**PROPIETARIA:**  
**MARLENY ARIAS GUARIN**  
**C.C. 33.449.727 de Sogamoso**

**SOLICITADO POR:**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO**  
**PROCESO EJECUTIVO No. 2011-0137**  
**DEMANDANTE: RAUL ARIAS GUARIN**  
**DEMANDADA MARLENY ARIAS GUARIN**

---

**ELABORÓ:**  
**HUMBERTO AVELLA ROJAS**  
**C.C. No. 9.523.891 DE SOGAMOSO**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)**  
**ERA ANAV DE COLOMBIA**

**FECHA DE PRENTACIÓN DEL INFORME**

**: 10 DE MAYO DE 2021**

*NOTA: Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del Art. 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Art.19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe.*

---

**Avalúos profesionales y asesorías jurídicas, R.A.A. Auxiliar de la Justicia**  
**[humberto.avella@outlook.com](mailto:humberto.avella@outlook.com) residencia Carrera 9 No. 21A-04**  
**Celulares 3123026091 3214410878**  
**Sogamoso Boyacá**

Señor  
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
SOGAMOSO - BOYACÁ  
E. S. M.

REF: PROCESO EJECUTIVO RADICADO No. 2.011- 00137-00  
DEMANDANTE: RAUL ARIAS GUARIN  
DEMANDADA MARLENY ARIAS GUARIN

Respetado Doctor.

HUMBERTO AVELLA ROJAS, Identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.523.891 de Sogamoso, por medio del presente y en mi condición de Auxiliar de la Justicia (Perito) nombrado por el Consejo Superior de la Judicatura desde hace más de veinte (20) años, con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) No.9523891 de la ERA ANAV de Colombia, me permito presentar y actualizar informe pericial y avalúo comercial del inmueble denominado VILLA LA PAZ, ubicado en la vereda de Vanegas Sector Callejuelas jurisdicción de la Ciudad de Sogamoso, según la información oficial expedida por la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Sogamoso, inmueble de propiedad, posesión y dominio de la Señora MARLENY ARIAS GUARIN, sobre el cual recae el avalúo solicitado por Usted en los siguientes términos así.

**AVALÚO COMERCIAL**  
**Para efectos de negociación**  
**(Oferta en compraventa) –Vigencia 2020**

**METODO UTILIZADO PARA EVACUAR EL INFORME:**

- a).- Identificación y ubicación del inmueble.
- b).- Etapa Ciclo Vital del Vecindario.
- c).- Características generales del inmueble.
- d).- Características del Municipio.
- f).- Método para la realización del Avalúo.

**SOLUCIÓN AL METODO PLANTEADO**  
**BIEN INMUEBLE:**

**INFORME DE MEMORIA EXPLICATIVA:  
INFORMACIÓN BÁSICA**

**DOCUMENTACIÓN DE SOLICITUD DE AVALÚO**

1.0.	NOMBRE DEL PREDIO:	“LOTE Y CONSTRUCCION”
1.1.	DEPARTAMENTO:	BOYACÁ
1.2.	MUNICIPIO:	SOGAMOSO
1.3.	CERTIFICADO CATASTRAL	No.15759000200051066000 hoy No.157590002000000051066000000000
14.-	MATRICULA INMUBILIARIA	No. 095-158820
1.5.	FECHA DEL INFORME	10-05-2021

TABLA DE CONTENIDO INTRODUCCIÓN.....	
IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	
IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	
INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....	
IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS .....	
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	
INFORMACIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE.....	
METODOLOGÍAS VALUATORIAS .....	
VALUACIÓN .....	
CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....	
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	
VIGENCIA.....	

1. INTRODUCCIÓN El presente informe se desarrolla teniendo en cuenta las Normas Técnicas Sectoriales en materia de valuación, enmarcadas dentro de las Normas Internacionales de

Valuación IVS, aplicadas para el caso colombiano. De igual manera se tiene en cuenta la normatividad vigente en el campo valuatorio y se mantienen los criterios valuatorios establecidos en el Decreto 422 del 2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC- y la NTS “Código de Conducta del valuador”.

## 2. IDENTIFICACIÓN DE LOS CLIENTES:

2.1. SOLICITANTE: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO (SOGAMOSO)

2.2. PROCESO EJECUTIVO No. 2011.00137

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

3.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN El presente informe fue solicitado con fines Judiciales, dentro del proceso ejecutivo indicado, por lo cual cumple únicamente para el fin mencionado.

3.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN Las personas que dará uso del informe de acuerdo con el objeto de la valuación, JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO.

## 4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

4.1. El valuador NO será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

4.2. La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por sus propietarios responsables.

4.3. El Valuador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de las personas que solicitaron el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en los casos en que la obligación surja de la ley.

## 5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. DEPARTAMENTO: Boyacá

5.2. CIUDAD: SOGAMOSO - BOYACÁ

5.3. ZONA: SUBURBANA

5.4. DIRECCION DEL INMUEBLE: VEREDA VANEGAS, SECTOR CALLEJUELAS

5.5. DESTINACIÓN ACTUAL DEL SECTOR: Actualmente es de uso residencial y comercial.

5.6. FECHA DE VISITA: Nuevamente se practicó visita 4 de mayo de 2021

5.7. FECHA DE ENTREGA DEL INFORME: 10 de mayo de 2021

5.8. INFORMACIÓN CATASTRAL DIRECCION CATASTRAL: VILLA LA PAZ.

CÓDIGO PREDIAL DEL MUNICIPIO: No.15759000200051066000.

ÁREA TERRENO: 276MTS2

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 204MTS2

6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Copia de la Escritura de Compraventa No.3293, con fecha del ocho 08 de octubre de 1.990. De la Notaria Segunda del circuito de Sogamoso, por la cual la señora MARLENY ARIAS GUARIN, adquiere la propiedad por compra a NANCY DIAZ APOLINAR inscrita en la anotación No.1 del folio de matrícula inmobiliaria No.095-58820.

La escritura No. 3293 fue aclarada mediante la escritura pública de aclaración No.3909 de fecha veintiséis (26) noviembre de 1.990, de la notaria segunda de Sogamoso, como aparece inscrita en la anotación No.2 del folio de matrícula No. 095-58820.

actual No.157590002000000051066000000000 del Instinto Geográfico Agustín Codazzi (Ilgac).

### Información Catastral



**Consulta Catastral**

Código Predial Nacional: 157590002000000051066000000000

Código Predial: 15759000200051066000

Destino económico: D - AGROPECUARIO

Dirección: VILLA LA PAZ

Área de terreno: 476 m<sup>2</sup>

Área construida: 202 m<sup>2</sup>

---

**Construcción 1**

Número de habitaciones: 4

Número de baños: 3

Número de locales: 0

Número de pisos: 2

Puntaje: 39

Área Construida: 202 m<sup>2</sup>

Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

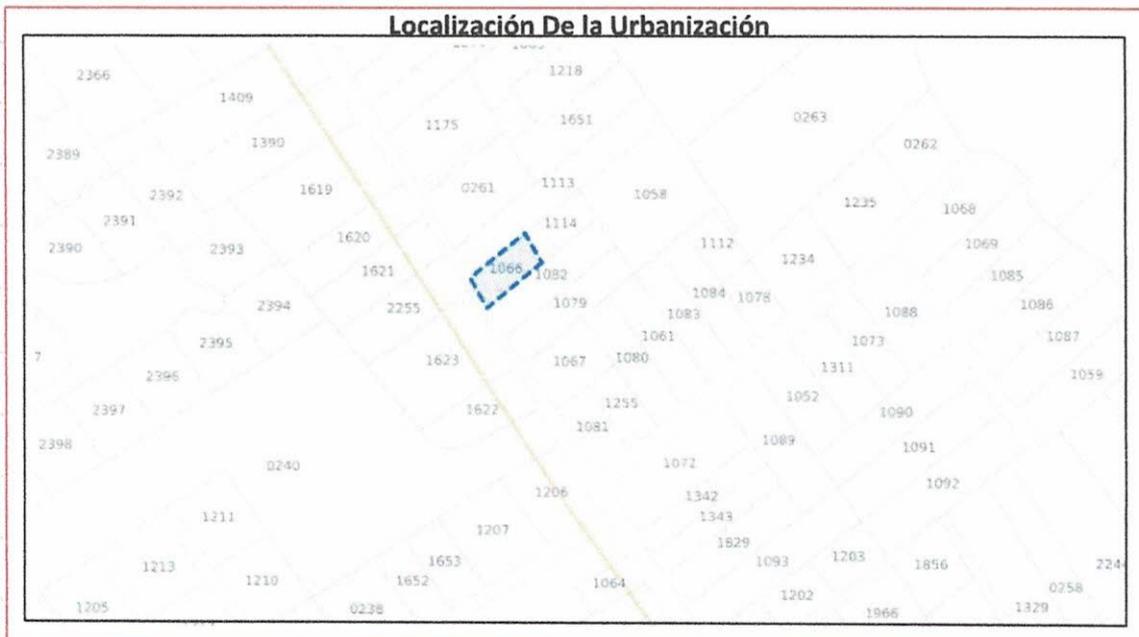
7.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA No de matrícula: 095-58820

7.2. PROPIETARIA: La Señora MARLENY ARIAS GUARIN Identificada con C.C. C.C. 33.449.727 de Sogamoso.

7.3. TITULO DE ADQUISICIÓN Doc.: Escritura de Compraventa No.3293, con fecha del ocho 08 de octubre de 1.990. De la Notaria Segunda del circuito de Sogamoso, la escritura pública de aclaración No.3909 de fecha veintiséis (26) noviembre de 1.990, de la notaria segunda de Sogamoso, como aparece inscrita en la anotación 1 Y 2 del folio de matrícula No. 095-58820.

## 8. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACION DEL PREDIO CON RESPECTO DEL SECTOR:



8.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE Inicialmente este sector fue residencial, pero por su ubicación y su fácil acceso con el tiempo algunos predios cambiaron el uso residencial a comercial – principalmente y otros.

8.3. ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA El estrato socioeconómico del sector es 2.

8.4. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Se destacan la Carrera 11 siendo una vía de primer orden y de la cual se desprende el urbanismo en el Municipio.

8.5. INFRAESTRUCTURA URBANA En la zona se encuentran equipamientos institucionales, desarrollo urbanístico intensivo, construcciones de edificios residenciales y comerciales.

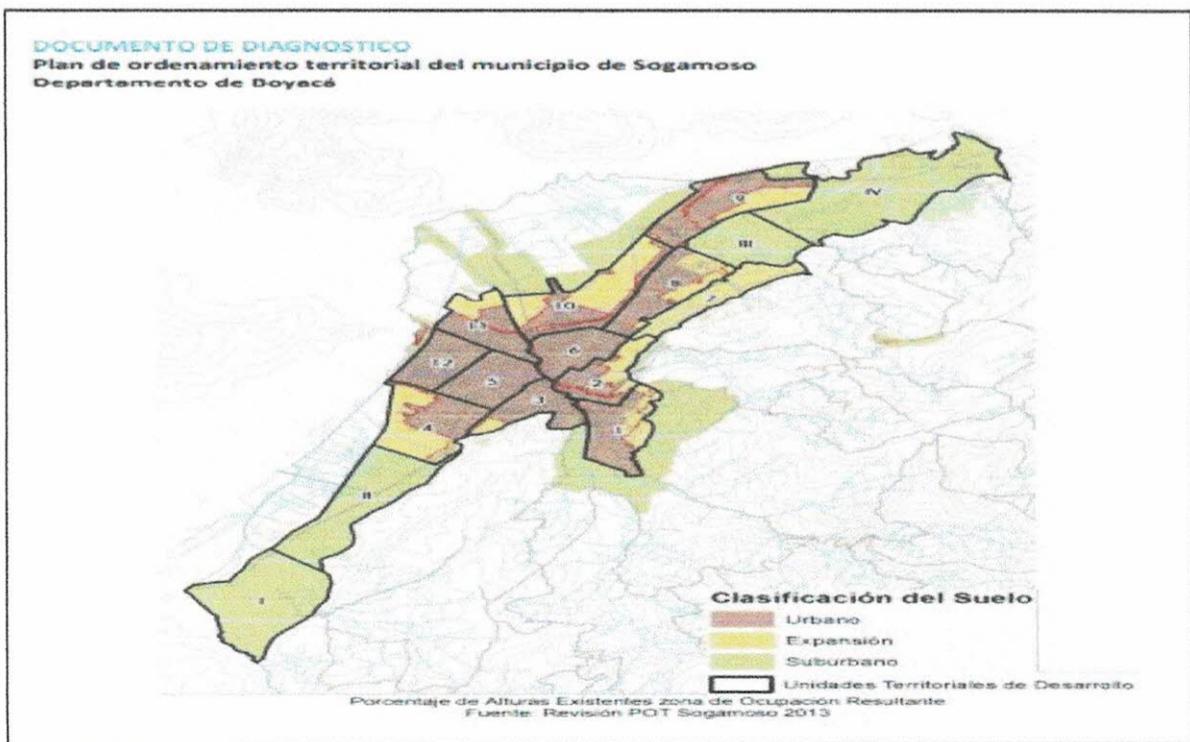
Localización satelital del predio



8.6. VALORIZACIÓN De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y el predio en estudio son ALTAS en el corto plazo, por encontrarse en zona considerada como suburbana, quiere decir que cuenta parcialmente con cobertura de los servicios públicos domiciliarios (acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario), su valor se ha incrementado notoriamente en los últimos cinco (5) años, se observa un incremento de construcciones recientes, por lo que ha incrementado su valor.

9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA: Acuerdo al Plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Sogamoso, la norma habla sobre uso y aprovechamiento del suelo lo siguiente.

• **Usos Del Suelo:** Los usos del suelo son la descripción precisa de las actividades que se encuentran autorizadas en determinada área del territorio municipal, las restricciones y las prohibiciones, las decisiones sobre visión, modelo de ocupación y aspectos estructurales del plan se materializan en la asignación de usos del suelo y en la concreción que los particulares hacen de estos. Respecto a los usos del suelo en concreto, corresponde realizar las siguientes apreciaciones: El área urbana fue zonificada en siete (7) áreas de actividad así: residencial, industrial, comercial, institucional, agrícola, zona de ecosistema natural de montaña y zona institucional, dentro del plano urbano aparecen otras categorías, pero estas ya hacen parte del suelo rural, en la siguiente figura se ilustra la zonificación del área suburbana de color verde claro.



**.- NORMA DEL SUELO RURAL CRITERIOS:** • Proceso de crecimiento y conformación. • Sistema predial y formas de ocupación. • Nivel de consolidación. • Actividades y sus condiciones de funcionamiento. • Dotación de equipamientos, espacio público e infraestructuras. • Calidad agrológica del suelo. • Riesgos y amenazas en el suelo. • Relación con los corredores viales de carácter regional e intermunicipal.

**SUELO SUBURBANO PROPUESTA** Áreas de actividad Usos NORMA DEL SUELO RURAL Área de Actividad Residencial: zonas previstas para el uso predominante de vivienda, esta actividad estará complementada por actividades de comercio y servicios propiciando una sana mezcla de usos. Área de Actividad Dotacional: “para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y garantizar el recreo y esparcimiento de la población”. Corredor Vial de Servicios Rurales: se refiere a una franja paralela a las vías de primer y segundo orden, en la cual se permiten usos complementarios a la infraestructura vial. En ningún caso esta franja tiene un ancho superior a 300 Mt, medidos desde el borde exterior de las franjas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión establecidas por la Ley 1228 de 2008, en 60 Mt para las de primer orden y en 45 Mt, para las de segundo orden, en el caso de Sogamoso aplican exclusivamente las carreteras de segundo orden.

**SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO RURAL** Componentes Fuente: Revisión POT Sogamoso, 2014 • Los parques naturales nacionales, departamentales y municipales. • Los accidentes geográficos representativos. • Los suelos de protección y de manejo especial por amenazas y riesgos. • Las estructuras hídricas como nacimientos y cauces naturales y artificiales. • Las rondas y áreas de protección de vías y elementos naturales. • Los senderos y espacios de congregación social cultural en cabeceras corregéntales. Ejes de acción para el manejo ambiental • Unidad eco - ambiental: desarrollo del sistema de espacio público rural integrado al entorno a la estructura ecológica principal • Equitativo e incluyente: el sistema de espacio público rural sea abierto e integrado • Dinamizador de las actividades: soporte los elementos y actividades comunitarias Estrategias • Ampliación de la oferta y cobertura del sistema de espacio público rural. • Espacio público y paisaje natural como espacio de desarrollo socio económico. • Espacio público y territorios históricos: realizar un mejoramiento de la red de lugares con valor arqueológico y patrimonial

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS RURALES** Ejes de acción para el manejo • Desarrollo sostenible: Equipamientos sociales y comunitarios con integración a procesos sostenibles. • Principio de equidad: se define como áreas de libre acceso, que promueve la inclusión y construcción del tejido social. • Red y complementariedad: los sistemas de equipamientos públicos rurales forman parte integral de la red que soporta la demanda y las necesidades de la población. • Apropiación y valor de lo público: bajo procesos comunitarios en las veredas que promuevan la apropiación y el cuidado de los equipamientos • Sistema de calidad para un servicio cualificado: el sistema de equipamientos será diseñado construido y mantenido con los elementos técnicos de la mayor calidad Estrategias • Proveer a las cabeceras corregéntales de Centros de Desarrollo Rural CDR. • Fortalecer equipamientos con un enfoque de desarrollo y competitividad dentro del sector agropecuario. • Integración del sistema de equipamientos con el de espacio público y movilidad como estrategia de cobertura y accesibilidad rural. • Integrar y articular el sistema de respuesta para emergencias desde los corregimientos. • Regular los impactos generados por actividades de explotación minera que puedan afectar el funcionamiento de los equipamientos públicos. Fuente:

**SISTEMA DE MOVILIDAD RURAL** • Malla vial troncal nacional y departamental: Tipo 1: Dos calzadas con separador central, una calzada por sentido, con dos carriles de 3,65 metros de ancho mínimo y bermas en ambos costados de 1,80 metros de ancho. Tipo 2: Una calzada bidireccional con dos carriles de 3,65 metros de ancho mínimo y bermas en ambos costados de 1,80 metros de ancho • Malla vial municipal: R1: Ancho mínimo: 8,30 metros – secundaria (pavimentada). Una calzada bidireccional. Dos carriles; un carril por sentido de 3,65 metros de ancho, y berma en ambos costados de 0,5 metros de ancho. R2: Ancho mínimo: 7,00 metros – terciaria (en afirmado). Una calzada bidireccional. Dos carriles; un carril por sentido de 3,00 metros de ancho, y berma en ambos costados de 0,5 metros de ancho • Malla vial de acceso a predios rurales. P1: Ancho mínimo: 5,00 metros. Una calzada bidireccional. • Red de cable aéreo • Estrategia para la construcción del Paso Nacional: construcción de una variante que sale de la vía - la Y de Tibasosa-Sogamoso- en el puente del Canal de Venecia en el margen derecho, para continuar bordeándolo hasta la calle 1 y continuar su trazado hasta antes del Crucero, tal como se muestra en el siguiente mapa

**Ahora, de acuerdo al título correspondiente a la norma urbanística del suelo urbano, el predio se encuentra dentro de la unidad territorial de desarrollo, se conciben como instrumento de planeación de escala intermedia para la organización territorial, por otro lado, hace parte del sector normativo, lo que significa Tratamiento urbanístico: Mejoramiento Urbanístico.**

**Área de Actividad: Residencial con comercio y servicios.**

**Edificabilidad: Inicial hasta dos (2) pisos y altillo.**

## 10. INFORMACIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE

10.1. TIPO DE INMUEBLE: Corresponde a una vivienda unifamiliar.

10.2. USO ACTUAL Actualmente y como se evidenció en la visita, el inmueble es de uso residencial y comercial.

10.3. UBICACIÓN El predio es medianero ubicado sobre la vía pública que conduce a la vereda pedregal alto de la ciudad de Sogamoso, la vía indicada parte de la carrera 11 arteria vía de la Ciudad de la cual se desarrolla el urbanismo de esta ciudad.

### 10.4. TERRENO

10.4.1 Área de terreno: 476Mts<sup>2</sup> Nota: Las dimensiones del área de terreno fueron tenidas en cuenta conforme a lo que expresa el Certificado de Tradición y libertad y la escritura de compraventa.

#### 10.4.2 Linderos Y Dimensiones

POR EL FRENTE o SUR: Colinda con la Carretera pública que conduce a la vereda pedregal alto de la misma ciudad en distancia de 15.00 metros;

POR EL ORIENTE: Colinda con propiedad de la señora CARMENZA BARRERA DE PRADA, en distancia de 31.975 metros;

POR EL NORTE: Colinda con propiedad de ROSA AURELIA ESPINOSA DE CHIRVECHES, en distancia de 15.00 metros.

POR EL OCCIDENTE: Colinda con propiedad de MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ y socio en distancia de 31.50 metros y encierra.

Nota: Los linderos fueron tomados de la escritura correspondiente al predio.

10.4.3. Topografía Y Relieve El relieve en el cual se encuentra el predio es plano ligeramente inclinado con pendientes inferiores al 0.5%.

10.4.4 Forma Geométrica La forma rectangular.

10.4.5 Frente Existe un único frente o espacio de acceso al inmueble por la vía pública con un frente de 15.00 metros.

10.4.6 Fondo El fondo del predio es casi rectangular y mide 31.50 y 31.975 metros.

10.4.7 Relación Frente Fondo Escala 1:2.1158, es decir por cada metro de frente existen 2.1158 metros de fondo.

10.4.8 Vías, Clasificación Y Estado Las vías principales son carrera 11 o avenida principal que conduce a Firavitoba y otros municipios. esta vía se encuentran en buen estado, De igual manera las vías secundarias y locales se encuentran en buen estado.

10.4.9 Servicios Públicos El inmueble cuenta con todos los servicios básicos (agua, luz, gas domiciliario).

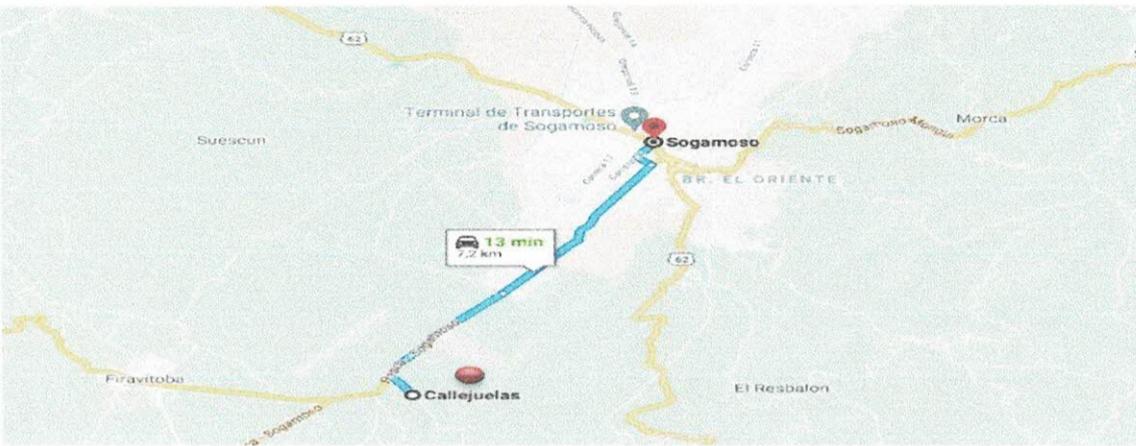
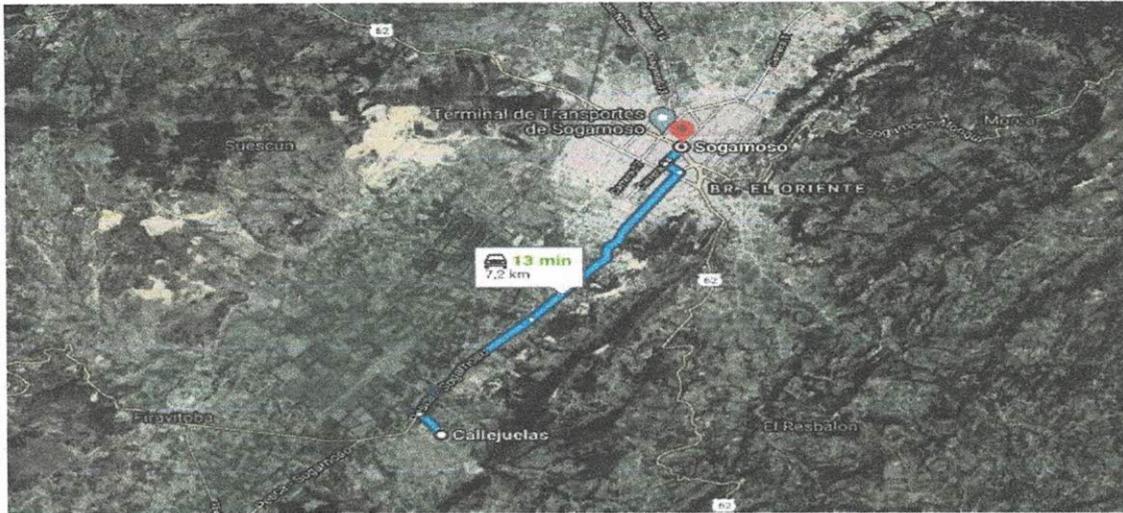
### 10.5 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

10.5.1 Niveles O Número De Pisos: Se trata de una construcción de 4 niveles.

10.5.2 Área de construcción: 204Mts<sup>2</sup>.

corresponde a una construcción convencional campestre estilo moderno con un área superficial construida de 204Mts<sup>2</sup>.

**Distancia desde el centro de la Ciudad hasta el inmueble es 7.200 Metros.**



**10.5.3 Vetustez** El predio posee una vetustez de veinticuatro 24 años aproximadamente, según la información suministrada.

**10.5.4 Estado De La Construcción:** Es una construcción usada y terminada, mejorada en sus componentes, con un adecuado mantenimiento se encuentra en buen estado de conservación.

**10.5.5 Estado De Conservación:** El estado de la construcción es bueno en todo el sentido de la palabra, respetando su antigüedad.

**10.5.6 La estructura del inmueble** tiene un sistema de construcción con muros de mampostería de soporte de carga, con losas de concreto prefabricado de entrepiso y en la cubierta en teja fibroconcreto.

**10.5.7 La fachada del inmueble:** parte con ladrillo a la vista y otra parte en ladrillo común pañetados, estucados y pintados, con aparejo a sogas, con puertas y marcos de las ventanas metálicos. (Ver registro fotográfico).

**10.5.8 Cubierta** en teja de fibrocemento y placa de entrepiso en placa de concreto armado.

**10.5.9 Dependencias** **Primero nivel:** en donde encontramos zona de antejardín, debidamente demarcado y cercado con muro en y reja metálica, zona de circulación para la construcción, en donde encontramos un primer nivel destinado para garaje, con entrada independiente con protón de tres hojas metálico con chapa de seguridad piso en baldosín, con una zona de bodega, escaleras que conducen a un segundo nivel, en donde encontramos un hall de circulación una sala, comedor, zona para ropas, cocina, una alcoba para servicio con baño privado con sus accesorios, otra sala, dos habitaciones una con closet en madera con puerta de acceso también con tablero en madera y chapas de seguridad, un baño principal con sus accesorios (lavamanos, sanitario, ducha), escaleras que conducen a otro nivel en donde se encuentra otro hall de circulación y una sal, escalera a otro nivel en donde encontramos dos habitaciones una de las cuales con baño privado

dotado de sus accesorios (lavamanos, sanitario, ducha), zona de vestier y closet, puertas de acceso de madera y con respectivas chapas, el inmueble cuenta con servicios públicos domiciliarios, (acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y pozo séptico), marquetería interior en madera y exterior en lamina ángulo en aluminio y vidrio, pisos internos en tableta cerámica, cielo rasos en madera machimbre, muros en ladrillo tolete común debidamente estucados, pañetados y pintados,

#### **ESPECIFICACIONES DE LA EDIFICACION:**

**Cimientos:** Perimetrales en concreto ciclópeo reforzado.

**Muros:** El ladrillo tolete común, pañetado, estucados y pintados.

**Estructura:** En muros portantes de ladrillo tolete común.

**Pisos:** La placa de concreto debidamente revestido en tableta cerámica.

**Baños:** Con sus accesorios, lavamanos, sanitarios, duchas y muros enchapados en baldosa. -

**Cocina:** Con mesón en concreto con lavaplatos en acero inoxidable.

**Ornamentación exterior:** Mélica en aluminio en lamina ángulo y vidrio.

**Ornamentación interior:** En madera con sus respectivas chapas de seguridad.

**Cubierta.** En teja de fibrocemento y placa de concreto de entre piso.

**NOTA:** Se debe dejar constancia que el inmueble cuenta con una construcción estilo cabaña campestre, con espacios amplios, zonas verdes, servicios públicos, buen suministro de transporte vehicular y de pasajeros, todo lo anterior permite que exista un valor agregado más cuando estos terreno se encuentran acreditados y ubicados estratégicamente en el sector, al inmueble en general se le han hecho mantenimiento adecuado lo que hace que permita y conserve su atractivo comercial lográndose aprovecha hasta el último centímetro del terreno.

**e.- Infraestructura urbanística:** El sector cuenta con infraestructura de vivienda rural estilo cabañas tipo familiar con acabados de buena calidad urbanizados en conjuntos residenciales.

**f.- Oferta y demanda.** En el sector hay grandes ofertas y demandas de inmueble de similares características, los precios fluctúan, pero en general son atractivos y cumplen con las perspectivas de mercadeo, especialmente del poder adquisitivo, en cuanto al estado actual de la construcción, pues se trata de una edificación funcional con espacios amplios y zonas verdes.

10.5.10 Las condiciones de iluminación del inmueble son buenas.

10.5.11 Las condiciones de ventilación del inmueble son buenas y de origen natural.

**11. MÉTODOLÓGÍAS VALUATORIAS** Para determinar el avalúo comercial del bien inmueble en cuestión se utilizaron los métodos de mercado y de costo de reposición.

Para el método de mercado se realizó por investigación directa, la obtención de datos de inmuebles con características constructivas similares, ubicación, uso y estrato e indagando su valor de venta, tomando como referencia predios en el mismo sector.

En cuanto al método de costo de reposición, se le asignó valores de construcción al inmueble teniendo como referencia los valores de Construdata para el año 2020; Se le aplicó la depreciación teniendo en cuenta su edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini, de conformidad con la resolución 620 de 2008 del IGAC.

**11.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLÓGÍAS** Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico y la Resolución N° 0620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se ha efectuado el siguiente procedimiento metodológico:

**11.1.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, 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.

**11.1.2 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.

**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.

## 12. VALUACIÓN

**12.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO** Los datos obtenidos de la investigación de mercado de inmuebles comparables, fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con la propiedad objeto de avalúo; sin embargo, teniendo en cuenta que se tratan de inmuebles no sometidos 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, por tal razón para cada una de las ofertas se calculó su costo de reposición a nuevo teniendo en cuenta los índices de predios de Construdata a precios de hoy y luego se aplicó las fórmulas de depreciación teniendo en cuenta su edad y estado de conservación, para poder descontar del valor integral y obtener el valor del terreno. Ahora, para obtener el valor promedio por metro cuadrado de terreno en el sector, se tuvo en cuenta lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, en lo correspondiente al coeficiente de variación, siendo inferior a un 7.5%, entonces, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al terreno. Por otro lado, para la construcción objeto de avalúo, se calculó el costo de reposición a nuevo con índice de precios de referencia de Construdata y luego se aplicó la depreciación de acuerdo a su edad y estado de conservación observada al momento de la visita, por lo tanto, el resultado se tomó como el valor obtenido por metro cuadrado de área de construcción.

**13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PLUBLICACIÓN DEL INFORME** Se prohíbe la publicación del presente informe y los valores contenido en él.

**14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO** La valuación se ha realizado de conformidad con las Normas Técnicas Sectoriales en materia de valuación y se confirma que: - Las descripciones realizadas presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanzó a conocer. - El valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo. - La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta. - El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valuación.

**15. VIGENCIA** El presente informe valuatorio tiene una vigencia de un (1) año, siempre y cuando el inmueble no presente cambios en su componente físico o se presente algún tipo de externalidad en la zona.

## 16. ANEXOS

**16.1. GRÁFICOS** Ilustración. 1. Localización General del inmueble. Fuente: Google Earth. Ilustración 2. Localización Específica del inmueble. Fuente: Google Earth

**16.2. (Avalúo),** El avalúo busca obtener un concepto de carácter económico y para la fecha de presentación, en esencia permite tomar una decisión de carácter personal y comercial.

### MÉTODO PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO:

- 1.-Para poder tomar un estimativo del terreno se practicó inspección ocular al inmueble objeto de avalúo, en la cual se verificó sus linderos, colindantes, y área, debidamente registrada a folio de matrícula inmobiliaria No.095-58820, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sogamoso.
- 2.-El cálculo del terreno con desarrollo urbanístico, con área de secciones vías ya establecidas por la normativa según el plan de ordenamiento territorial (P.O.T.) del Municipio de Sogamoso.
- 3.-El resultado corresponde al valor comercial del terreno expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían de acuerdo de pagar y recibir, de contado por una propiedad en un mercado comparativo.
- 4.-El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
- 5.- Los precios del presente avalúo se asignan teniendo en cuenta valores actuales de compras y ventas de otros predios con las mismas características y en el sector, la calidad de terreno, el uso de suelo es decir la capacidad constructiva, medios de comunicación que faciliten explotarlo económicamente, tales ofertas o transacciones ha sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar al estimativo del valor comercial.
- 6.-El avalúo busca obtener un concepto de carácter económico y para la fecha de presentación, en esencia permite tomar una decisión de carácter personal y comercial.

---

Avalúos profesionales y asesorías jurídicas, R.A.A. Auxiliar de la Justicia

[humberto.avella@outlook.com](mailto:humberto.avella@outlook.com) residencia Carrera 9 No. 21A-04

Celulares 3123026091 3214410878

Sogamoso Boyacá

### METODOLOGIA

Es importante indicar que para la determinación de valores y costos, fue menester elaborar una encuesta a personas comercializadoras y constructoras, Concedores de transacciones inmobiliarias personales y de terceros particulares; estas personas no tienen interés personal ni jurídico en el presente asunto y, al citar sus nombres lo hago en la seguridad que son personas idóneas y sus oficios y actividades me dan certeza frente a la información recopilada, para aplicar el Método Comparativo de Avalúo o Mercado:

- A).- El Arquitecto MIGUEL MEDINA (312354928) (Constructor).
- B).- El Arquitecto FERNANDO FONSECA.
- C).- El Arquitecto MANUEL CEPEDA.
- D).- El Ingeniero Civil BERNARDO VANEGAS.
- C).- El Ingeniero Civil MAURICIO DIAZ.

.-Para determinar el valor actual del metro cuadrado de construcción también se realizaron encuesta en el sector, como también con el gremio inmobiliario de la Ciudad, arrojando resultado sumas entre \$2.500.000.00. y \$2.700.000.00. Pesos, dependiendo la ubicación estrato social, la forma, el tamaño, la topografía, la relación frente-fondo, la disponibilidad de los servicios y la accesibilidad vial.

TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCION POR EL MÉTODO DE REPOSICIÓN							
Edad	Vida útil	Vida Remanente	Estado de Conservación	% Depreciación	Valor de Reposición	Valor Depreciado	Valor / Mts2 Construcción
24	70	46	3.0	16.8%	\$2.500.000	\$1.148.617,51	\$1.351.382,49.00

De acuerdo al método de reposición el valor del metro de construcción para la fecha aplicando el ajustado respectivo corresponde a la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$1.351.382.00)**. se anexa tabla de depreciación para la fijación de precio del metro cuadrado de construcción.

### INFORMACION DEL MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO POR METRO DE TERRENO AV.05-09-2020							
N o.	Fuente del Dato	ubicación	Área del Terreno	Valor Oferta Hectárea	Valor Ajustado 5.0% negociación	Valor Mts2 Terreno	Observaciones
1	Terreno Miguel Medina 3143949264	Urbanización el Tibin	2.675Mts2	\$758.362.500	\$722.250.000	\$270.000.00	Lote de terreno urbanizable no construido se localizado a 250 metros del predio objeto de inspección.
2	Terreno Jorge Eliecer Barrera Preciado 3132824379	Vereda Vanegas Vía Pedregal	812Mts2	\$230.202.000	\$219.240.000	\$270.000.00.	Lote de terreno urbanizable no construido se localizado a 350 metros del predio objeto de inspección.
3	Terreno Pedro Ojeda 3187497902	Urbanización Quintas de Astorga	480Mts2	\$131.040.000	\$124.800.000	\$260.000.00.	Lote de terreno urbanizable no construido se localizado a 300 metros del predio objeto de inspección.
4	Terreno Jairo Arturo Barrera 3205924757	Vereda Vanegas	4.400Mts2	\$1.247.400.000	\$1.188.000.000	\$270.000.00.	Lote de terreno urbanizable no construido se localizado a 450 metros del predio objeto de inspección.

7.- De igual forma para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se practicó otra encuesta en el sector, así mismo en el Gremio inmobiliario del Ciudad, arrojando resultado sumas entre \$260.000 y \$270.000 de pesos, dependiendo la ubicación del lote, la forma de ingreso al mismo, la forma, el tamaño, la topografía. Por lo indicado anteriormente se procedió entonces a promediar dicho valor y a castigar en el eventual caso si diera a lugar, como se indicó anteriormente para los efectos de este informe aplicando la siguiente tabla. Los métodos utilizados en la determinación del valor

comercial establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución 762 del 1998 y 620 del 2008, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la ley 388 de 1997 y se utilizan:

Por lo indicado anteriormente se procedió entonces a promediar dicho valor y a castigar en el eventual caso si diera a lugar, como se indicó anteriormente para los efectos de este informe aplicando la siguiente tabla. Los métodos utilizados en la determinación del valor comercial establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución 762 del 1998 y 620 del 2008, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la ley 388 de 1997 y se utilizan:

Método de comparación o mercadeo:

$$\frac{\sum X_i}{N}$$

X=..... En donde  
N

X=Indica medida aritmética  
S= Signo que indica Suma  
N= Número de encuesta  
Xi= Valores obtenidos en la encuesta

**CUADRO DE ENCUESTAS APLICANDO EL CASTIGO**

FUENTE DIRECTA	VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO
Encuesta No. 1	\$270.000.00.
Encuesta No. 2	\$260.000.00.
Encuesta No. 3	\$260.000.00.
Encuesta No. 4	\$270.000.00.
Encuesta No. 5	\$270.000.00.
Encuesta No. 6	\$260.000.00.
Encuesta No. 7	\$270.000.00.
Encuesta No. 8	\$260.000.00.
Encuesta No. 9	\$270.000.00.
Encuesta No. 10	\$270.000.00.
Medida aritmética X= Xi / N	\$266.000.00.
Desviación Estándar	4.899
Coefficiente de variación	1.84%.
Valor adoptado	\$250.000.00.

El valor asumido del metro cuadrado de terreno es la suma de

**DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS M/cte.**

**\$266.000.00. M/Cte.**

Tabla de estadística

OFERTAS		
ID	AREA LOTE (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup> (\$)
1	100Mts2	\$ 270.000
2	150Mts2	\$ 260.000
3	100Mts2	\$ 260.000
4	70Mts2	\$ 270.000
5	150Mts2	\$ 270.000
6	160Mts2	\$ 260.000
7	180Mts2	\$ 270.000
8	90Mts2	\$ 260.000
9	300Mts2	\$ 270.000
10	120Mts2	\$ 270.000
11		
12		
13		
14		
15		
PROMEDIO		266.000
N° DE DATOS		10
DESVIACIÓN ESTANDAR		4.899
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,84%
RAIZ N		3,16
t-student		1,59
LÍMITE SUPERIOR		268.466
LÍMITE INFERIOR		263.534
<b>VALOR METRO TERRENO ADOPTADO</b>		<b>\$266.000.00.</b>

8.- (Valorización).

- La proliferación de lotes de similares características
- Construcción de viviendas en el sector sus condiciones y cantidades.
- Distancia de recorrido hasta el medio de transporte más cercano.
- Ubicación estratégica en que se encuentra el inmueble en el Municipio.
- Las condiciones del terreno.
- Encuestas realizadas en el sector.

5.- Método informativo:

- Certificado de matrícula inmobiliaria No.095-58820 de la Oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Sogamoso.

Avalúos profesionales y asesorías jurídicas, R.A.A. Auxiliar de la Justicia

[humberto.avella@outlook.com](mailto:humberto.avella@outlook.com) residencia Carrera 9 No. 21A-04

Celulares 3123026091 3214410878

Sogamoso Boyacá

- Cedula catastral No.15759000200000005106600000000 de la Oficina del Agustín Codazzi.

**AVALÚO COMERCIAL**

DESCRIPCION	AREAS	V/ UNITARIO	V/ TOTAL
Área Terreno	476Mts2	\$ 266.000.00.	= \$126.616.000.00.
Área Construcción	204Mts2	\$1.351.382.00.	= \$275.681.928.00.
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>= \$402.297.928.00.</b>

El valor comercial de este predio para la fecha es la suma de:

**CUATROCIENTOS DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS  
VEINTEOCHO PESOS**  
**(\$402.297.928.00. M/Cte.)**

Cordialmente,



HUMBERTO AVELLA ROJAS  
C.C. 9.523.891 de Sogamoso

.- Dar cumplimiento a lo que ordenan los numerales 1 a 10 del inciso 6 del Art. 226 del CGP

**INFORMACIÓN DEL AUXILIAR DE LA JUSTICIA.**

**a.- Nombre e Identificación.**

Me permito indicar al Despacho que el suscrito y quien rinde el informe pericial el Señor HUMBERTO AVELLA ROJAS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.523.891 expedida en Sogamoso.

**b.- Dirección.**

El Suscrito se encuentra domiciliado en la carrera 9 No. 21A-04 de la actual nomenclatura de la Ciudad de Sogamoso, teléfonos celulares No.3123026091 y 3214410878, correo electrónico Humberto.avella@outlook.com.

**c.- Profesión, oficio, arte o actividad ejercida.**

Técnico catastral, dibujante arquitectónico, técnico laboral, técnico profesional en actitud ocupacional, con registro Abierto de Avaluadores (RAA) No. 9523891 de la ERA ANAV de Colombia. Auxiliar de la Justicia nombrado por el consejo Superior de la Judicatura desde hace aproximadamente veinticinco (25) años.

**d.- Publicaciones relacionadas con la materia del peritaje que haya realizado en los últimos 10 años. Si la tuviere.**

Me permito manifestar al Despacho que el suscrito no tiene publicaciones en materia de peritaje anteriores, únicamente se ha desempeñado como Auxiliar de la Justicia dentro de proceso de materia Civil, sin haberse llegado a publicasen.

**e.- Casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos años, indicando al Juzgado en donde se presentaron, nombre de la parte, apoderados y sobre la materia que versó.**

Para que obre en las diligencias me permito indicar que el suscrito ha intervenido en los siguientes procesos Ordinarios.

Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso proceso de Pertenencia No.2011-108 J1 Dte. ALFONSO COMBARIZA, Apoderado Dr. LUIS ALFONSO CAMARGO PICO Ddo. Personas Indeterminadas.

b.- Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso proceso de pertenencia No.2014-010 Dte. ROSALBA GRANADOS DE FLORES. Apoderado Dr. LUIS ALFONSO CAMARGO PICO, Ddo. Personas Indeterminadas.

c.- Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso proceso de pertenencia No.2013-0133 Dte. MERCEDES BARRERA Apoderado OVIDIO MARTINEZ, Ddo. Personas Indeterminadas.

Ch.- Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso No. Proceso ejecutivo Hipotecario No. 2009-00157 Dte. BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Apoderado. Dr. LUIS A. ALBA GUERRERO. Ddo. JAIRO HERNAN SOTAQUIRA. Indeterminadas.

d.- Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso Proceso de pertenencia No.2014-027 Dte. BACILIA MARLEN CORREA. Apoderado. Dr. CARLOS ORLANDO BALLESTEROS, Ddo. Personas Indeterminadas.

e.- Juzgado Cuarto Civil Municipal Sogamoso Proceso Pertenencia No. 2016-00726 Dte. MARIA JULIETA MORALES BELLO. Apoderada. Dra. YENNY LISETH PEREZ Ddo. CLAUDIA Dda. PATRICIA GARAVITO SALAMANCA.

f.- Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso No. Proceso pertenencia 2016-659 Dte. LUIS ALBERTO DUCON TORRES. Apoderada. YENNY KATERINE RIAÑO PINEDA, Ddo. Herederos indeterminados de MARCOS AVELLA y herederos de LUIS ANTONIO AVELLA PRECIADO.

**g.- Si ha sido designado con anterioridad en procesos de la misma parte o por el mismo Apoderado de la parte. Indicando el objeto del dictamen.**

Debo manifestar que el suscrito ha elaborado dos (2) informes más para iniciar otros procesos de pertenencia con otros demandantes, con el mismo Apoderado y predios diferentes al que es objeto de inspección, por todo lo indicado considero que NO existe impedimento que me pueda comprometer con este informe, así mismo no existen intereses ocultos que puedan afectar el trámite del proceso y desde luego con su decisión.

**h.- Si se encuentra en incurso en causal de exclusión de las contempladas en el Art.50 C.G. del P,**

**DECLARATORIA DE JURAMENTO:**

Manifiesto bajo la gravedad del Juramento que NO me encuentro incurso en las causales de exclusión de la lista de Auxiliares de la Justicia a que se refiere el artículo 50 del C.G.P. no ejerzo cargo público u oficial, no presenté ninguna incapacidad física o mental, no he cambiado de distrito judicial;

**i.- Informar si los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia, si ha variado explicar el motivo.**

Los métodos y exámenes realizados para el presente informe guardan concordancia con todos los métodos y exámenes realizados en otros informes periciales rendidos en este de tipo de materia y son los métodos que regularmente utilizo en el ejercicio de mi profesión de Auxiliar de la Justicia (Perito), que igualmente está acorde con lo establecido en el artículo 226 del C.G.P. El mismo corresponde a mi real convicción y experiencia profesional como Auxiliar de la Justicia.

Bajo las normas técnicas NTS S 04 se ha desarrollado la valuación y declaro que:

=Las descripciones en el informe son correctas hasta donde alcanza a conocer el Auxiliar.

=Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones respectivas que se describen en el informe.

=El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio.

=La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

=El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.

=El suscrito tiene experiencia en la tipología de bien objeto de inspección.

=El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valuación.

=Nadie con excepción de las personas especificadas en este informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

j.- Explicar si este método es utilizado normalmente en el ejercicio de su profesión u oficio.

Para poder realizar el plano fue indispensable trasladarme al lugar en donde se encuentra ubicado el inmueble, hacer las respectivas mediciones utilizando un equipo satelital marca Garmin modelo GPS MAP 64st, en coordenadas magna sirgas, de buena cobertura que garantiza un trabajo de campo de buena calidad, adicionalmente se tomaron las distancias con cinta métrica por cada costado, logrando determinar los puntos limítrofes del predio, se procedió a establecer los actuales colindantes. Una vez obtenida la información necesaria se procede luego a digitalizar la información en el programa de Auto Card de la siguiente características

Información de Referencia.

Sistema de coordenadas:

Magna Colombia Bogotá, Datum MAGNA, Falso Este 10000000000, Falso Norte 1 000 000 0000. Longitud del Centro -74.0775, Latitud del centro 4.5982, Plano de proyección 1.000, Unidades Metros.

Para que obre en el expediente me permito anexar las siguientes certificaciones.

ANEXOS.

- 1.- Certificación de la Inspección Tercera Municipal de Policía de Sogamoso de fecha 15 de marzo de 2021, la cual indica que el suscrito ejerce el cargo de Auxiliar de la Justicia.
- 2.- Certificación de la Inspección Segunda Municipal de Policía de Sogamoso de fecha 20 de noviembre de 2018, la cual indica que el suscrito ejerce el cargo de Auxiliar de la Justicia.
- 3.- Certificación de la Inspección Primera Municipal de Policía de Sogamoso de fecha 12 de marzo de 2021, la cual indica que el suscrito ejerce el cargo de Auxiliar de la Justicia.
- 4.- Certificación de Instituto TECNINCAS, de fecha 10 de mayo de 2019, por la cual el suscrito está cursando el programa de competencias laborales.
- 5.- Fotocopia del acta de Grado de fecha 3 de noviembre de 2019.
- 6.- Fotocopia de diploma de Grado de fecha 3 de noviembre de 2019.
- 7.- Fotocopia de la cedula de ciudadanía No. 9.523.891 expedida en Sogamoso.
- 8.- Certificación del juzgado Segundo Civil Municipal de Sogamoso, de fecha 20 de noviembre de octubre de 2018. Por la cual el suscrito se encuentra inscrito en la lista de Auxiliares de la Justicia.
- 9.- Certificación del juzgado Cuarto Civil Municipal de Sogamoso, de fecha 20 de noviembre de octubre de 2018. Por la cual el suscrito se encuentra inscrito en la lista de Auxiliares de la Justicia.
- 10.- Certificación del Consejo Superior de la Judicatura de fecha 13 de mayo de 2019 con vigencia hasta el 13 de mayo de 2021, la cual certifica que el suscrito pertenece a la lista de Auxiliares de la Justicia.
- 11.- Fotocopia del formulario de actualización de las listas nuevas listas de Auxiliares de la Justicia, de fecha 30 de noviembre de 2020.

NOTA: Manifiesto bajo la Gravedad del Juramento, que toda la información aportada corresponde a la verdad, y a la etapa de formación académica que el suscrito ha cumplido para poder ejercer en debida forma el cargo de Auxiliar de la Justicia. En Cuanto a la antigüedad de algunas de estas certificaciones debo manifestar que por problemas de salubridad pública en la que vivimos los Juzgados y demás entidades se demoran en expedir las certificaciones. Por lo indicado anteriormente solicito con todo respeto a su Señoría si es necesario para el proceso se oficie por su despacho a los despachos, para verificar la autenticidad de la información aportada.

De la anterior manera dejo rendido el presente informe para los fines pertinentes

Cordialmente,



HUMBERTO AVELLA ROJAS  
C.C. 9.523.891 de Sogamoso

NOTA: Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del Art. 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Art.19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe

**Registro Fotográfico**



**Registro Fotográfico**





El anterior registro fotográfico corresponde al predio que es objeto de inspección para constancia se firma como aparece.

Cordialmente,

  
HUMBERTO AVELLA ROJAS  
C.C. 9.523.891 de Sogamoso

*NOTA: Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del Art. 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Art.19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe*

METROS CUADRADOS CONSTRUCCION		248,00 m2	VALOR m2 =		\$ 2.500.000,00
valor const	\$ 510.000.000,00	DEPECIACION ANUAL =		\$ 7.285.714,29	
años vida util	70 años				
AÑO	DEPRECIACION ANUAL	DEPRECIACION ACUMULADA	% DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR m2 DE REPOSICIÓN
1 años	\$ 7.285.714,29	\$ 7.285.714,29	1,43%	\$ 502.714.285,71	\$ 2.027.073,73
2 años	\$ 7.285.714,29	\$ 14.571.428,57	2,86%	\$ 495.428.571,43	\$ 1.997.695,85
3 años	\$ 7.285.714,29	\$ 21.857.142,86	4,29%	\$ 488.142.857,14	\$ 1.968.317,97
4 años	\$ 7.285.714,29	\$ 29.142.857,14	5,71%	\$ 480.857.142,86	\$ 1.938.940,09
5 años	\$ 7.285.714,29	\$ 36.428.571,43	7,14%	\$ 473.571.428,57	\$ 1.909.562,21
6 años	\$ 7.285.714,29	\$ 43.714.285,71	8,57%	\$ 466.285.714,29	\$ 1.880.184,33
7 años	\$ 7.285.714,29	\$ 51.000.000,00	10,00%	\$ 459.000.000,00	\$ 1.850.806,45
8 años	\$ 7.285.714,29	\$ 58.285.714,29	11,43%	\$ 451.714.285,71	\$ 1.821.428,57
9 años	\$ 7.285.714,29	\$ 65.571.428,57	12,86%	\$ 444.428.571,43	\$ 1.792.050,69
10 años	\$ 7.285.714,29	\$ 72.857.142,86	14,29%	\$ 437.142.857,14	\$ 1.762.672,81
11 años	\$ 7.285.714,29	\$ 80.142.857,14	15,71%	\$ 429.857.142,86	\$ 1.733.294,93
12 años	\$ 7.285.714,29	\$ 87.428.571,43	17,14%	\$ 422.571.428,57	\$ 1.703.917,05
13 años	\$ 7.285.714,29	\$ 94.714.285,71	18,57%	\$ 415.285.714,29	\$ 1.674.539,17
14 años	\$ 7.285.714,29	\$ 102.000.000,00	20,00%	\$ 408.000.000,00	\$ 1.645.161,29
15 años	\$ 7.285.714,29	\$ 109.285.714,29	21,43%	\$ 400.714.285,71	\$ 1.615.783,41
16 años	\$ 7.285.714,29	\$ 116.571.428,57	22,86%	\$ 393.428.571,43	\$ 1.586.405,53
17 años	\$ 7.285.714,29	\$ 123.857.142,86	24,29%	\$ 386.142.857,14	\$ 1.557.027,65
18 años	\$ 7.285.714,29	\$ 131.142.857,14	25,71%	\$ 378.857.142,86	\$ 1.527.649,77
19 años	\$ 7.285.714,29	\$ 138.428.571,43	27,14%	\$ 371.571.428,57	\$ 1.498.271,89
20 años	\$ 7.285.714,29	\$ 145.714.285,71	28,57%	\$ 364.285.714,29	\$ 1.468.894,01
21 años	\$ 7.285.714,29	\$ 153.000.000,00	30,00%	\$ 357.000.000,00	\$ 1.439.516,13
22 años	\$ 7.285.714,29	\$ 160.285.714,29	31,43%	\$ 349.714.285,71	\$ 1.410.138,25
23 años	\$ 7.285.714,29	\$ 167.571.428,57	32,86%	\$ 342.428.571,43	\$ 1.380.760,37
24 años	\$ 7.285.714,29	\$ 174.857.142,86	34,29%	\$ 335.142.857,14	\$ 1.351.382,49
25 años	\$ 7.285.714,29	\$ 182.142.857,14	35,71%	\$ 327.857.142,86	\$ 1.322.004,61
26 años	\$ 7.285.714,29	\$ 189.428.571,43	37,14%	\$ 320.571.428,57	\$ 1.292.626,73
27 años	\$ 7.285.714,29	\$ 196.714.285,71	38,57%	\$ 313.285.714,29	\$ 1.263.248,85
28 años	\$ 7.285.714,29	\$ 204.000.000,00	40,00%	\$ 306.000.000,00	\$ 1.233.870,97
29 años	\$ 7.285.714,29	\$ 211.285.714,29	41,43%	\$ 298.714.285,71	\$ 1.204.493,09
30 años	\$ 7.285.714,29	\$ 218.571.428,57	42,86%	\$ 291.428.571,43	\$ 1.175.115,21
31 años	\$ 7.285.714,29	\$ 225.857.142,86	44,29%	\$ 284.142.857,14	\$ 1.145.737,33
32 años	\$ 7.285.714,29	\$ 233.142.857,14	45,71%	\$ 276.857.142,86	\$ 1.116.359,45
33 años	\$ 7.285.714,29	\$ 240.428.571,43	47,14%	\$ 269.571.428,57	\$ 1.086.981,57
34 años	\$ 7.285.714,29	\$ 247.714.285,71	48,57%	\$ 262.285.714,29	\$ 1.057.603,69
35 años	\$ 7.285.714,29	\$ 255.000.000,00	50,00%	\$ 255.000.000,00	\$ 1.028.225,81
36 años	\$ 7.285.714,29	\$ 262.285.714,29	51,43%	\$ 247.714.285,71	\$ 998.847,93
37 años	\$ 7.285.714,29	\$ 269.571.428,57	52,86%	\$ 240.428.571,43	\$ 969.470,05
38 años	\$ 7.285.714,29	\$ 276.857.142,86	54,29%	\$ 233.142.857,14	\$ 940.092,17
39 años	\$ 7.285.714,29	\$ 284.142.857,14	55,71%	\$ 225.857.142,86	\$ 910.714,29
40 años	\$ 7.285.714,29	\$ 291.428.571,43	57,14%	\$ 218.571.428,57	\$ 881.336,41
41 años	\$ 7.285.714,29	\$ 298.714.285,71	58,57%	\$ 211.285.714,29	\$ 851.958,53
42 años	\$ 7.285.714,29	\$ 306.000.000,00	60,00%	\$ 204.000.000,00	\$ 822.580,65
43 años	\$ 7.285.714,29	\$ 313.285.714,29	61,43%	\$ 196.714.285,71	\$ 793.202,76
44 años	\$ 7.285.714,29	\$ 320.571.428,57	62,86%	\$ 189.428.571,43	\$ 763.824,88
45 años	\$ 7.285.714,29	\$ 327.857.142,86	64,29%	\$ 182.142.857,14	\$ 734.447,00
46 años	\$ 7.285.714,29	\$ 335.142.857,14	65,71%	\$ 174.857.142,86	\$ 705.069,12
47 años	\$ 7.285.714,29	\$ 342.428.571,43	67,14%	\$ 167.571.428,57	\$ 675.691,24
48 años	\$ 7.285.714,29	\$ 349.714.285,71	68,57%	\$ 160.285.714,29	\$ 646.313,36
49 años	\$ 7.285.714,29	\$ 357.000.000,00	70,00%	\$ 153.000.000,00	\$ 616.935,48
50 años	\$ 7.285.714,29	\$ 364.285.714,29	71,43%	\$ 145.714.285,71	\$ 587.557,60
51 años	\$ 7.285.714,29	\$ 371.571.428,57	72,86%	\$ 138.428.571,43	\$ 558.179,72
52 años	\$ 7.285.714,29	\$ 378.857.142,86	74,29%	\$ 131.142.857,14	\$ 528.801,84
53 años	\$ 7.285.714,29	\$ 386.142.857,14	75,71%	\$ 123.857.142,86	\$ 499.423,96
54 años	\$ 7.285.714,29	\$ 393.428.571,43	77,14%	\$ 116.571.428,57	\$ 470.046,08
55 años	\$ 7.285.714,29	\$ 400.714.285,71	78,57%	\$ 109.285.714,29	\$ 440.668,20
56 años	\$ 7.285.714,29	\$ 408.000.000,00	80,00%	\$ 102.000.000,00	\$ 411.290,32
57 años	\$ 7.285.714,29	\$ 415.285.714,29	81,43%	\$ 94.714.285,71	\$ 381.912,44
58 años	\$ 7.285.714,29	\$ 422.571.428,57	82,86%	\$ 87.428.571,43	\$ 352.534,56
59 años	\$ 7.285.714,29	\$ 429.857.142,86	84,29%	\$ 80.142.857,14	\$ 323.156,68
60 años	\$ 7.285.714,29	\$ 437.142.857,14	85,71%	\$ 72.857.142,86	\$ 293.778,80
61 años	\$ 7.285.714,29	\$ 444.428.571,43	87,14%	\$ 65.571.428,57	\$ 264.400,92
62 años	\$ 7.285.714,29	\$ 451.714.285,71	88,57%	\$ 58.285.714,29	\$ 235.023,04
63 años	\$ 7.285.714,29	\$ 459.000.000,00	90,00%	\$ 51.000.000,00	\$ 205.645,16
64 años	\$ 7.285.714,29	\$ 466.285.714,29	91,43%	\$ 43.714.285,71	\$ 176.267,28
65 años	\$ 7.285.714,29	\$ 473.571.428,57	92,86%	\$ 36.428.571,43	\$ 146.889,40
66 años	\$ 7.285.714,29	\$ 480.857.142,86	94,29%	\$ 29.142.857,14	\$ 117.511,52
67 años	\$ 7.285.714,29	\$ 488.142.857,14	95,71%	\$ 21.857.142,86	\$ 88.133,64
68 años	\$ 7.285.714,29	\$ 495.428.571,43	97,14%	\$ 14.571.428,57	\$ 58.755,76
69 años	\$ 7.285.714,29	\$ 502.714.285,71	98,57%	\$ 7.285.714,29	\$ 29.377,88
70 años	\$ 7.285.714,29	\$ 510.000.000,00	100,00%	\$ -	\$ -