



Juan Sebastian Pardo Castro &lt;jspardo94@gmail.com&gt;

**Naturaleza del proceso: DIVISORIO Referencia: RADICACION N° 2011-00117**

3 mensajes

Juan Sebastian Pardo Castro &lt;jspardo94@gmail.com&gt;

29 de mayo de 2023, 10:54

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Boyacá - Sogamoso &lt;j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Doctor:

**SANTIAGO ANDRES SALAZAR HERNANDEZ**

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO

[j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Dirección: Carrera 8 No. 5-41 Sede Chincá P-2 Ofc. 221

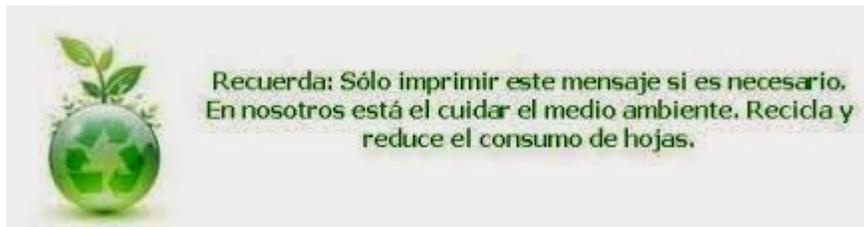
Telefax 7702242

<b>Referencia:</b> RADICACION N° 2011-00117
<b>Naturaleza del proceso:</b> DIVISORIO
<b>Fecha de providencia:</b> 26 de mayo de 2023
<b>Demandante:</b> DIEGO ARTURO LOPEZ Y OTROS.
<b>Demandados:</b> CLAUDIA PATRICIA CASTRO ESPINOSA.

**JUAN SEBASTIÁN PARDO CASTRO** identificado con cédula de ciudadanía N° 1057.594.718 de Sogamoso, portador de la tarjeta profesional N° 348974 de C.S de la judicatura, de manera atenta y respetuosa acudo a su despacho con el fin de solicitar me sea remitido auto del pasado 26 de mayo de 2023 del proceso de referencia toda vez que el mismo no permite el ingreso y se redirecciona a otro proceso, por tal motivo solicito se me envíe por este medio copia del mismo en aras de presentar los recursos de ley.

sin otro particular,

--

*JUAN SEBASTIAN PARDO CASTRO**ABOGADO*Remitente notificado con  
Mailtrack**Juzgado 03 Civil Circuito - Boyacá - Sogamoso** <j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co>29 de mayo de 2023,  
11:40

Para: Juan Sebastian Pardo Castro <jspardo94@gmail.com>

Buen día, dando respuesta al presente correo, me permito remitir el auto por usted solicitado, indicándole que el mismo lo puede visualizar en el mismo cuadro de estado dando click sobre el auto.

Cordialmente.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO– BOYACÁ**  
**Dirección: Carrera 8 No. 5-41 Sede Chincá P-2 Ofc. 221 Telefax 7702242**  
**Horario de Atención al Público: Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12 m. y de 1:00 p.m. hasta las 5:00 p.m.**  
**Correo Institucional: [j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

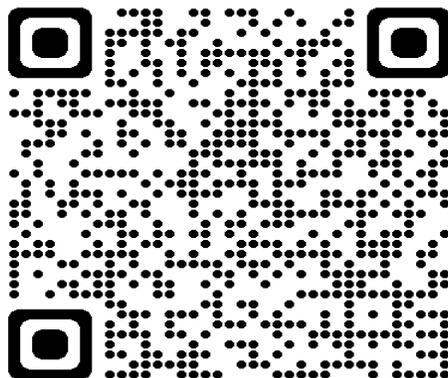
**POR FAVOR NO CONTESTE ESTE CORREO. PARA SOLICITUDES Y RADICACIÓN DE MEMORIALES. ENVÍE EN UN NUEVO MENSAJE, PARA QUE PUEDA SER REGISTRADO Y TRAMITADO ADECUADAMENTE.**

**Para consultar los procesos ingrese al siguiente enlace: <https://cutt.ly/DIIiPi4>**

**Para consultar estados ingrese al siguiente enlace: [2021 - Rama Judicial](#)**

**Para mayor información podrá consultar nuestro micro sitio en el siguiente enlace o código qr:**

**<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-del-circuito-de-sogamoso>**



---

**De:** Juan Sebastian Pardo Castro <jspardo94@gmail.com>

**Enviado:** lunes, 29 de mayo de 2023 10:54 a. m.

**Para:** Juzgado 03 Civil Circuito - Boyacá - Sogamoso <j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Naturaleza del proceso: DIVISORIO Referencia: RADICACION N° 2011-00117

[El texto citado está oculto]

---

 **31.- 2011-00117 (J-2) DIVIS. auto del 25-05-2023 DECRETA D.T..pdf**  
409K

**Mailtrack Notification** <notification@mailtrack.io>

29 de mayo de 2023, 15:57

Responder a: j03cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co

Para: jspardo94@gmail.com

 Conversación muy activa: Juzgado 03 Civil Circuito - Boyacá - Sogamoso lo ha abierto muchas veces en poco tiempo o reenviado. [Ver las 5 aperturas](#) | [desactivar alertas de alta actividad](#)



Juan Sebastian Pardo Castro &lt;jspardo94@gmail.com&gt;

---

**AVALÚO COMERCIAL Y ANEXOS**

1 mensaje

---

**FERNANDO NOSSA** <fernossa38@yahoo.com>  
Para: "Jspardo94@gmail.com" <Jspardo94@gmail.com>

31 de mayo de 2023, 8:35

Cordial saludo.

A continuación envío avalúo comercial, archivo fotográfico y anexos del profesional.

Quedo atento a cualquier inquietud y/o comentario de su parte.

Cordialmente;

**LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS.**

*Arquitecto Universidad Nacional*

*Cel. 310 349 0213*

*Tel: 771 - 06 - 43*

---

**4 adjuntos**

 **Avaluo Comercial.pdf**  
367K

 **Registro Fotografico Casa.pdf**  
1404K

 **RAA-MAYO 2023.pdf**  
368K

 **Carnet Lonja 2023.pdf**  
127K



PIN de Validación: b1a00abe



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9530941, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-9530941.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**22 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1a00abe



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: b1a00abe

<https://www.raa.org.co>

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b1a00abe



Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Feb 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 15 NO. 10 45 OF. 309  
Teléfono: 3103490213  
Correo Electrónico: fernossa38@yahoo.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales  
Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia.



PIN de Validación: b1a00abe



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9530941. El(la) señor(a) LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1a00abe**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## INFORME AVALÚO COMERCIAL

### 2. INFORMACIÓN BÁSICA

PROPIETARIOS	KATERINE VANESA LOPEZ CASTRO ZAIRA PATRICIA LOPEZ CASTRO LUIS SANTIAGO LOPEZ CASTRO		DOC.IDENT	SIN INFORMACIÓN	
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 22 No. 5-76.				
BARRIO	SIMON BOLIVAR		MUNICIPIO:	SOGAMOSO	
DEPARTAMENTO	BOYACÁ	ESTRATO	2	SECTOR	URBANO
METODOLOGÍA VALUATORIA	METODO DE COSTO O REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y COMPARATIVO O MERCADEO PARA EL LOTE.				
JUSTIFICACIÓN VALUATORIA	SE EMPLEA EL MÉTODO DE MERCADEO, YA QUE SE ENCONTRARÓN ALGUNAS VENTAS EN EL SECTOR DE LOTES, CASAS USADAS, APARTAMENTO NUEVOS Y USADOS, EL MÉTODO DE COSTO PARA LA CONSTRUCCIÓN YA QUE ES USADA Y APLICAMOS LA DEPRECIACIÓN.				

### 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

SERVICIOS PUBLICOS		USOS DEL BARRIO		ESTADO DE VIAS DE ACCESO	
	PREDIO	SECTOR			
ACUEDUCTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENERGIA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
GAS NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	INSTITUCIONAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TELEFONO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ANTEJARDIN Y CALLEJUELA					

### 4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

MODERADO, YA QUE POR ENCONTRARSE EN UN SECTOR URBANO, NETAMENTE RESIDENCIAL, SE ESTÁ DENSIFICANDO Y REDESARROLLANDO ESPECIALMENTE EN ALTURA, CON UN DESARROLLO RELATIVAMENTE LENTO.

AMOBAMIEN TO URBANO		TOPOGRAFIA DEL LOTE		TRANSPORTE	
PARQUES	<input type="checkbox"/>	PLANO	<input checked="" type="checkbox"/>	PARTICULAR	<input checked="" type="checkbox"/>
PARADERO	<input checked="" type="checkbox"/>			BUSES	<input type="checkbox"/>
ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>	INCLINADO	<input type="checkbox"/>	BUSETAS	<input type="checkbox"/>
ZONA VERDE	<input type="checkbox"/>			TAXIS	<input checked="" type="checkbox"/>
ARBORIZACION	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input type="checkbox"/>	BICICLETAS	<input checked="" type="checkbox"/>
ALAMEDAS	<input type="checkbox"/>			OTRO	<input checked="" type="checkbox"/>

### 5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	MAT. INMOBILIARIA	095-116952
USO	RESIDENCIAL	MAT. INMOBILIARIA	
CLASE	URBANO	CODIGO CATASTRAL	010100000478001100000000
AREA LOTE (M2)	220,00	AREA CONSTRUCCION (M2)	217,00
ESCRITURA N°	1388 DEL 01 DE AGOSTO 2005 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO.		

### LINDEROS DEL INMUEBLE

**POR EL NORTE:** MARINA DEL CARMEN MORENO EN UNA EXTENSIÓN DE 22.03 MTS; **POR EL SUR:** ISABEL CHAPARRO REYES EN UNA EXTENSIÓN DE 22.56 MTS; **POR EL ORIENTE:** CON CARRERA 22 EN DISTANCIA DE 10.70 MTS; **Y POR EL OCCIDENTE:** CALLEJUELA AL MEDIO EN UNA EXTENSIÓN DE 10.70 MTS Y ENICERRA.

### 6. INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

NUMERO DE PISOS	2	ESTADO DE LA CONSTRUCCION			
ALTILLOS		NUEVA	<input type="checkbox"/>	USADA	<input checked="" type="checkbox"/>
VETUSTEZ AÑOS	46	EN OBRA	<input type="checkbox"/>	SIN TERMINAR	<input type="checkbox"/>
OTRO		TERMINADA	<input checked="" type="checkbox"/>	REMODELADA	<input type="checkbox"/>

### ESTADO DE CONSERVACIÓN

OPTIMO	<input type="checkbox"/>	BUENO	<input type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>	MALO	<input checked="" type="checkbox"/>	DEMOLICION	<input type="checkbox"/>
ESTRUCTURA	MUROS CONFINADOS Y CARGUEROS								
FACHADA	CARAPLAST EN DOS TONOS								
CUBIERTA	PLACA MACIZA								

**DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE**

SALA	3	ANTEJARDIN	1	PATIO ROPAS	1	ALCOBA DE SERVICIO			
COMEDOR	3	BAÑO PRIVADO		TERRAZA	1	BAÑO DE SERVICIO			
ALCOBAS	8	BAÑO SERVICIO	3	DEPOSITO	1	SOLAR POSTERIOR	1		
COCINA	3	BAÑO SOCIAL	1	BALCON		HALL DE CIRCULACIÓN	2		
<b>PROPIEDADES DE LA CONSTRUCCIÓN</b>				ILUMINACIÓN	REGULAR				
<b>GARAJE</b>				VENTILACION	REGULAR				
				CUBIERTO	X	PRIVADO	1	NO APLICA	
				DESCUBIERTO		USO EXCL			

**ACABADOS DEL INMUEBLE**

	ESTADO		CALIDAD
PISOS	MALO	PISOS	MALO
MUROS	BUENO	MUROS	REGULAR
TECHOS	REGULAR	TECHOS	REGULAR
CARP. MADERA	REGULAR	CARP. MADERA	REGULAR
CARP. METALICA	REGULAR	CARP. METALICA	REGULAR
BAÑOS	MALO	BAÑOS	MALO
COCINA	MALO	COCINA	MALO

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA
SE ESTÁ CONSTRUYENDO UN PROYECTO EN EL SECTOR, UN POCO MÁS LEJOS DOS EDIFICIOS.	EXISTE VENTA DE LOTES, CASAS USADAS Y APARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS, EN EL SECTOR O BARRIO SIMON BOLIVAR.

**7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

EL PREDIO CORRESPONDE A UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS Y PARTE DEL LOTE SIN CONSTRUIR, EN EL BARRIO SIMÓN BOLÍVAR, COSTADO SUR DE LA CIUDAD, LA CONSTRUCCIÓN ESTÁ CONFORMADA ASÍ: EL PRIMER PISO UN APARTAMENTO INDEPENDIENTE, POSEE: SALA, COMEDOR, GARAJE, COCINA, CUATRO ALCOBAS, UN DEPÓSITO, DOS BAÑOS, UN PATIO DE ROPAS Y UN SOLAR POSTERIOR, ESTÁ EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE DE MUCHAS MEJORAS. EN EL SEGUNDO PISO: SE LLEGA POR EL ANTEJARDÍN Y LUEGO ESCALERAS DE ACCESO Y HALL DE CIRCULACIÓN, HAY DOS APARTAMENTOS COMPUESTOS ASÍ: SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y UN BAÑO, LOS PATIOS DE ROPAS ESTÁN EN LA TERRAZA, REQUIERE DE MUCHAS REPARACIONES. ARREGLOS DE HUMEDADES, GRIETAS Y FISURAS. LA TERRAZA REQUIERE DE UNA REPARACIÓN PARA EVITAR HUMEDADES Y SELLAR LAS GRIETAS Y FISURAS QUE TIENE. LA CONSTRUCCIÓN POSEE MUROS CONFINADOS Y CARGUEROS COMO ESTRUCTURA PORTANTE, LOS ACABADOS SON TÉRMINO MEDIO BAJO, ADEMÁS YA PRESENTAN FATIGA MUCHOS DE LOS ACABADOS Y SE DEBEN CAMBIAR, LAS COCINAS PRESENTAN MESONES EN CONCRETO Y LADRILLO ENCHAPADOS, NO HAY CLOSET EN EL PRIMER PISO, EN EL SEGUNDO PISOS ESTÁN DESARMADOS POR LA CANTIDAD DE HUMEDAD EXISTENTE, NO HAY DIVISIÓN EN LAS DUCHAS, LA FACHADA PRINCIPAL REQUIERE DE MANTENIMIENTO EN SU TOTALIDAD, IGUALMENTE LA FACHADA POSTERIOR, ALGUNA ORNAMENTACIÓN ESTA PODRIDA, COMO LOS MARCOS DE PUERTAS INTERNAS, ALGUNAS VENTANAS EXTERIORES, ENTRE OTRAS, SE DEBE REALIZAR LA ADECUACIÓN TOTAL DE LA CASA SI SE QUIERE UTILIZAR, EN LA PARTE POSTERIOR O SOLAR SE DEBE REALIZAR UNA LIMPIEZA EN GENERAL. EL SECTOR ES DE CLASE POPULAR.

**8. CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN, LOTES URBANOS, SIMILARES EN EL BARRIO SIMÓN BOLIVAR  
 CUADRO DE ENCUESTAS Y VALORES**

LOTES URBANOS; BARRIO SIMÓN BOLÍVAR, EN EL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, ZONA SUR DE LA CIUDAD, CON SIMILARES CARACTERÍSTICAS. LOTES CERCANOS AL PREDIO Y LEJANOS, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS SOBRE LAS VÍAS EXISTENTES, PARA DESARROLLAR CONSTRUCCIONES EN ALTURA DE ACUERDO A LA NORMATIVA DE CONSTRUCCIÓN, QUE ESTÁ PERMITIDO, CUMPLIENDO CON EL P.O.T. ACUERDO MUNICIPAL 029 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2016, ACTUALMENTE SE PERMITE EL USO RESIDENCIAL COMO PRINCIPAL Y EL COMERCIAL COMO COMPLEMENTARIO, DE ACUERDO A LA NORMATIVA EXISTENTE.

INMUEBLE	FUENTE	AVALUADOR / PROPIETARIO	CONTACTO	ÁREA M2	TOPOGRAFÍA	UBICACIÓN	VALOR OFERTA POR M2.	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO POR NEGOCIACIÓN
					PENDIENTE%				
1	Avalúo	Javier Torres Barrera	3108604096	220	PLANO	Barrio Simón Bolívar	\$ 800.000	0%	800.000
2	Venta	Javier Naranjo	3183898553	230	PLANO	Barrio Simón Bolívar	\$ 850.000	15%	722.500
3	Avalúo	alex	3138072917	324	PLANO	Barrio Simón Bolívar	\$ 950.000	20%	760.000
4	Avalúo	Luis Alberto Vega R.	3112200871	206	PLANO	Barrio Simón Bolívar	\$ 800.000	5%	760.000
5	Avalúo	Edwin Malaver	3102144990	184	PLANO	Barrio Simón Bolívar	\$ 850.000	5%	807.500
<b>Promedio</b>					:				<b>770.000</b>
Desviación Estandar					:				34.505
Coeficiente de Variación					:				4,5%

NOTA: EL VALOR DEL M2 QUE OBTENEMOS ES DE \$ 770.000<sup>00</sup>, ESTE VALOR LO ADOPTAMOS PARA TODO EL LOTE, YA QUE LA RELACION FRENTE - FONDO ES CASI EXACTA, LLEGA A SER COMPLETAMENTE RECTANGULAR. EL PREDIO NO POSEE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

### 9. LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA DEL LOTE	220,00	\$ 770.000,00	\$ 169.400.000,00
AREA PRIMER PISO	106,69	\$ 491.514,00	\$ 52.439.628,66
AREA SEGUNDO PISO	110,31	\$ 491.514,00	\$ 54.218.909,34
REPARACIONES PRIMER PISO	106,69	\$ 138.250,00	\$ 14.749.892,50
REPARACIONES SEGUNDO PISO	110,31	\$ 138.250,00	\$ 15.250.357,50
REPARACIONES TERRAZA	112,45	\$ 72.000,00	\$ 8.096.400,00
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 237.961.888,00</b>

**SON: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE.**

### JUSTIFICACIÓN DEL AVALÚO

EL VALOR DEL PREDIO CORRESPONDE A LA INVESTIGACION DEL MERCADO EN EL SECTOR, SE ENCONTRARON ALGUNAS VENTAS DE LOTES, CASAS USADAS CON LOTE Y APARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS, EN EL BARRIO SIMON BOLIVAR, HAY ALGUNAS VENTAS, SE RELIZO LA SUMATORIA DE ESTAS, SE SACO LA MEDIA ARITMETICA, LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR Y EL COEFICIENTE DE VARIACION OBTENIENDO EL VALOR DEL METRO CUADRADO QUE ESTA EN EL CUADRO ANTERIOR.

### 10. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN USADA-CASA

AREA CONSTRUIDA TOTAL	217,00
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE	217,00
VALOR M2 CONSTRUIDO	\$ 1.575.367,00
VALOR DE REPOSICION M2	\$ 341.854.639,00

### VALOR DE LA DEPRECIACION A LA CONSTRUCCIÓN USADA

VALOR M2 CONSTRUIDO	\$ 1.575.367,00
APLICAMOS EL FACTOR VIVIENDA MEDIA	1,30
APLICAMOS EL MULTIPLICADOR VIVIENDA MEDIA	0,70
FUENTE FACTOR DE AJUSTE	
FECHA FACTOR DE AJUSTE	
VALOR DE DEPRECIACION M2	\$ 1.433.583,97
CALIFICACION ESTADO CONSERVACION	<b>ESTADO = CLASE 3</b>
VIDA UTIL	70
VETUSTEZ	46
VIDA DE REMANENTE (%)	0,657
DEPRECIACION SEGÚN TABLA FITTO Y CORVINI	942.069,47
VALOR DEPRECIADO SEGÚN FITTO Y CORVINI	491.514,50
<b>VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIADO</b>	<b>\$ 491.514,50</b>
FACTOR POR TAMAÑO 80%	

**NOTA:** EN LA TABLA DE FITTO Y CORVINI; REFERENTE A LA DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SE CLASIFICA EN **CLASE 4** = REQUIERE DE REPARACIONES GENERALES COMO PINTURA GENERAL, ARREGLO Y REPARACIÓN DE HUMEDADES, FISURAS Y GRIETAS EN MUROS, CAMBIO DE ALGUNOS ACABADOS, MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA, CAMBIO DE ALGUNOS TERMINADOS QUE YA ESTÁN FATIGADOS Y ESPECIALMENTE, EN BAÑOS Y COCINAS, ENTRE OTROS. EL VALOR DEL M2., SE TOMA DEL VALOR DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR VIS, PRECIOS DE LA CONSTRUCCION 202, AÑO 2022, MARZO A MAYO, EDICIÓN 202.

### 11. NORMATIVA DEL PREDIO

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN LA ZONA DE SUELO URBANA DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, BARRIO SIMÓN BOLIVAR , **SECTOR 43. TRATAMIENTO:** CONSOLIDACIÓN. **ÁREA DE ACTIVIDAD:** RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS. **USO PRINCIPAL:** RESIDENCIAL. **EDIFICABILIDAD:** SEIS (6) PISOS. **USO COMPLEMENTARIO:** COMERCIO G1/INSTITUCIONAL G1,G2. **USO RESTRINGIDO:** COMERCIO G2 / INSTITUCIONAL G3 / INDUSTRIAL G1. **USO PROHIBIDO:** COMERCIO G3A, INDUSTRIAL G2, G3, G4. **ALTURA MÁXIMA:** DIEZ (10) PISOS (NO APLICARÍA, YA QUE SE TENDRIA QUE DEMOLER LA CASA). PARA DESARROLLAR ESTE PREDIO EN ALTURA SE DEBE DEMOLER LA CONSTRUCCIÓN Y CUMPLIR CON ALGUNOS REQUISITOS DEL P.O.T. ACUERDO 029 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2016, COMO EL ÁREA, FRENTE, FONDO, PERFIL DE LA VÍA, AISLAMIENTOS POSTERIORES Y LATERALES, ENTRE OTROS.

## 12. INFORMACIÓN DEL SECTOR

ES UN SECTOR URBANO EN DESARROLLO MODERADO, HAY CONSTRUCCIONES DE MUCHA VARIEDAD, AÚN QUEDAN MUCHOS LOTES PARA DESARROLLAR CONSTRUCCIONES NUEVAS, ESPECIALMENTE EN ALTURA, EL SECTOR PRESENTA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS SOBRE LAS DIFERENTES VÍAS EXISTENTES, ALGUNAS VÍAS ESTÁN PAVIMENTADAS Y OTRAS NO, ESTÁN EN RECEBO O TIERRA Y PASTO NATURAL, ALGUNAS VÍAS ESTÁN EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OTRAS EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN, LOS SERVICIOS URBANOS QUE SE ENCUENTRAN CERCA O EN EL SECTOR SON, EL COLEGIO BELLAS ARTES, LA ESTACION DE SERVICIO EL GARCERO, EL COLEGIO LA PRESENTACION, VARIOS LOCALES DE VÍVERES, RANCHO Y LICORES, TIPO BARRIAL, ENTRE OTROS. SECTOR DE CLASE POPULAR.

## 13. OBSERVACIONES

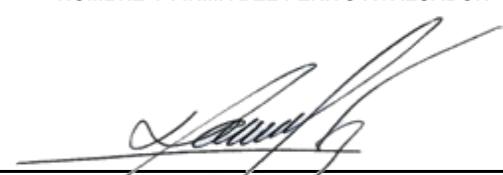
EL AVALÚO CORRESPONDE A UNA CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS, VIVIENDA BIFAMILIAR, EN EL BARRIO SIMON BOLIVAR, LOS SERVICIOS BÁSICOS ESTÁN INSTALADOS DENTRO DE LA CONSTRUCCIÓN Y EN FUNCIONAMIENTO, TAMBIÉN PASAN POR LA CARRERA 22, EL PREDIO YA ESTÁ CONSTRUIDO Y POR NORMATIVA P.O.T., ÚNICAMENTE SE PUEDE CONSTRUIR CINCO (5) PISOS DE ACUERDO A SU ÁREA Y DIMENSIONES, CUMPLIENDO CON ALGUNAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN, HAY UNA PARTE DEL LOTE SIN CONSTRUIR.

## 14. CONCLUSIONES

**A.** DE ACUERDO A LA TITULACIÓN ANTES DESCRITA Y A LA VISITA REALIZADA, ME PERMITO CONCLUIR QUE LOS PROPIETARIOS SON LAS SEÑORES KATERINE VANESA LOPEZ CASTRO, ZAIRA PATRICIA LOPEZ CASTRO Y LUIS SANTIAGO LOPEZ CASTRO.  
**B.** LAS MEJORAS EXISTENTES DENTRO DEL PREDIO Y QUE FUERON RELACIONADAS DENTRO DEL PRESENTE AVALUO, HAN SIDO REALIZADAS POR LOS SEÑORES KATERINE VANESA LOPEZ CASTRO, ZAIRA PATRICIA LOPEZ CASTRO Y LUIS SANTIAGO LOPEZ CASTRO.  
**C.** EL PREDIO PRESENTA UN PROCESO JUDICIAL, EN EL JUZGADO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO.  
**D.** EL INMUEBLE SE PUEDE SUBDIVIDIR SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE UN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, AUN NO LO TIENE.

## 15. GLOSARIO

Avaluo: Tasación del valor de un predio a precios comerciales  
 Valorización: Debe entenderse como el crecimiento de los precios por encima de la inflación.  
 Lote: Es el terreno, factor inicial para determinar el valor de un inmueble.  
 Construcción: Son las edificaciones que se colocan encima de un lote  
 Suelo Urbano: Las areas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energia, acueducto y alcantarillado, posibilitando su Urbanización y/o construcción.  
 Suelo Rural: Terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinacion a usos agricolas, ganaderos, forestales, explotación de recursos naturales y actividades analogas.  
 Homogenización: Hacer Homogéneo, equivalente, comparable.  
 Vida Física: Es el tiempo total que dura una construcción  
 Vida Tecnica: Periodo que dura una construcción cuando es utilizable y no requiere reparaciones  
 Vida Económica: Periodo de una edificación para el uso economico que fue construida.  
 Indice de Construcción: El Número máximo de Metros cuadrados (M2) que pueden hacerse en un predio.  
 Edad en Porcentaje de Vida: Depreciación total de una construcción en porcentaje de su valor a nuevo debida a su edad y estado de conservación  
 Tabla de Fitto y Corvini: Depreciación Total de una construcción. De acuerdo a su clasificación de construcción.  
**CLASIFICACIÓN DEL ESTADO DE CONSTRUCCION:**  
**Clase 1=** Nuevo, sin reparaciones.  
**Clase 2=** Estado regular con conservación de poca importancia.  
**Clase 3=** Necesitado de Reparaciones Sencillas.  
**Clase 4=** Necesita reparaciones importantes.  
**Clase 5=** Sin Valor.

ANEXOS: - REGISTRO FOTOGRAFICO, CERTIFICACION DEL R.A.A. Y CARNET DE LA LONJA DE LA S.C.A.	FECHA VISITA AL INMUEBLE: 02/05/2023.	NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR
	FECHA INFORME DE AVALUO: 30/05/2023.	
	NORMATIVA: LEY 388 DE 1997, DECRETO 1420 DE JUNIO 24 DE 1998, EL ARTÍCULO 19. DECRETO 422 DE MARZO 8 DE 2000, NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 2º Y CON LA RESOLUCION N° 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008. LA VIGENCIA DEL AVALUO ES DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DEL INFORME.	 <b>LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS</b> RAA. AVAL - 9530941

## REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE LLEGADA AL PREDIO



ENTORNO INMEDIATO



FACHADA PRINCIPAL CASA



ANTEJARDIN DE LA CASA



SALA



COMEDOR



COCINA



GARAJE



ALCOBA UNO



ALCOBA DOS



CUARTO DE ROPAS



ALCOBA TRES

## REGISTRO FOTOGRAFICO



PINTURA DE LOS MUROS



DIFERENTES HUMEDADES



FISURAS Y MARCOS DAÑADOS



LAVAMANOS, ENCHAPES, SANITARIO, PISOS, LAVAMANOS, ENCHAPES, SANITARIO Y DIVISIÓN DUCHA



DIFERENTES PISOS EXISTENTES Y SU ESTADO ACTUAL



PISOS YA FATIGADOS



DIFERENTES PISOS EXISTENTES



ESTADO ACTUAL DE LOS PISOS



ESTADO ACTUAL DE LOS PISOS

## REGISTRO FOTOGRAFICO



SERVICIOS EXISTENTES



ACCESO 2° PISO



ESCALERAS



HALL CIRCULACION Y ESCALERAS



SALA Y COMEDOR APTO 201



COCINA



HALL CIRCULACIÓN



ALCOBA UNO



ALCOBA DOS



PUERTAS Y CLOSET EXISTENTES



ESTADO ACTUAL DE MUROS



LAVAMANOS, PISOS, SANITARIO, ENCHAPES Y DUCHA

PUERTAS

## REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO APTO 202, HALL CIRCULACIÓN, ENCHAPES Y PUERTAS

SALA



COMEDOR

ALCOBA UNO

ALCOBA DOS



COCINA

HALL Y PUERTAS

LAVAMANOS, PISOS, SANITARIO Y DUCHA



DIFERENTES CLOSET EXISTENTES

ESCALERAS A LA TERRAZA

ESTADO ACTUAL DE LOS MUROS

## REGISTRO FOTOGRAFICO



ESTADO ACTUAL DE LOS MUROS, LOS CUALES PRESENTAN GRAN HUMEDAD, FISURAS Y GRIETAS



HUMEDAD EN MUROS

FISURAS Y GRIETAS

ESTADO ACTUAL DE PISOS



HUMEDADES Y DAÑOS GENERALES

PUERTA A TERRAZA Y HALL

ESTADO ACTUAL DE LOS MUROS



DAÑOS DE HUMEDAD EN CASI LA TOTALIDAD DE LA CASA Y EN DIFERENTES PARTES DEL 1° Y 2° PISOS



**SCA LONJA  
INMOBILIARIA  
Y AVALUADORA**



**Arq. Luis Fernando Nossa Granados**

C.C. # 9.530.941

SCA Regional Boyacá

Matrícula Profesional # 1770043011

RAA: AVAL - 9530951

Vence: Enero 2024



**SCA LONJA  
INMOBILIARIA  
Y AVALUADORA**

Este carné es personal e intransferible. Para su validez debe acompañarse del documento de identidad. En caso de encontrarlo, favor informar a la SCA

Cra. 6 No. 26B-85 Piso 11, Bogotá  
Celular/Whatsapp: 3123502866  
Email: lbejarano@sca-pn.org