

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

---

Duitama, 08 de Junio de 2022.

Doctora:

**JUEZ SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA DUITAMA - BOYACÁ**  
**E. S. D.**

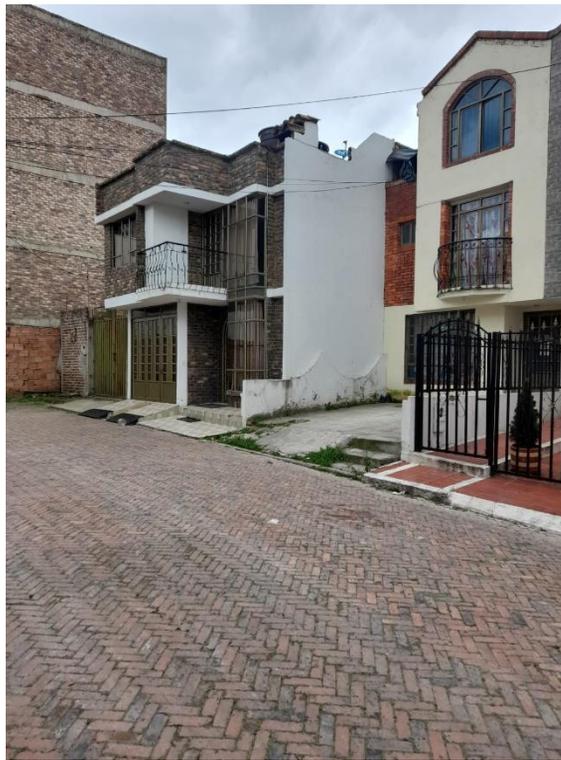
**PROCESO DE LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL No. 2014-00261**

**DEMANDANTE: FERNANDO ALBERTO DÍAZ NITOLA**

**DEMANDADO: AURA ALICIA GIL TÉLLEZ**

**REFERENCIA:** Determinar el valor de las mejoras de la construcción realizadas hasta el 11 de Septiembre del año 2007, indicando para la época qué construcción existía y cuál es el valor actual de las mismas.

**RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**, identificado con cédula de ciudadanía N° 6.752.368 de Tunja, domiciliado en la calle 17 N° 7 – 86 de la ciudad de Duitama, teléfono celular 311 527 35 13, de profesión Perito Avaluador con Registro RAA, Resolución No. 26408 del 19 de Abril de 2018, de la Superintendencia de Industria y Comercio, también como Perito del IGAC, Resolución No. 639 del 07 de Julio del año 2020, en mi condición de Auxiliar de la Justicia, con todo respeto me permito presentar el valor de las mejoras de la construcción realizadas hasta el 11 de septiembre del año 2007, indicando para la época qué construcción existía y cuál es el valor actual de las mismas.



**AQUÍ PODEMOS OBSERVAR LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL HABITACIONAL DE DOS PLANTAS UBICADA EN LA CALLE 20 No. 6 – 40 INT. DE LA CIUDAD DE DUITAMA ACTUALMENTE Y LA DIRECCIÓN ANTIGUA LE CORRESPONDE AL PREDIO CARRERA 6A NO. 19 A 33.**

# **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

---

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1 TIPO DE PROPIEDAD:** casa habitacional: 2 plantas

**1.2 DIRECCIÓN:** Carrera 6A No. 19 A – 33 Duitama antigua, hoy Calle 20 No. 6 – 40 de la nomenclatura actual de Duitama.

**1.3 PROPIETARIO:** FERNANDO ALBERTO DIAZ NITOLA Y AURA ALICIA GIL TÉLLEZ

**1.4 SOLICITANTE DEL AVALÚO:** JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA DUITAMA

**1.5 DESTINO DEL AVALÚO:** JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA DUITAMA

**1.6 ATENDIDO POR:** AURA ALICIA GIL TÉLLEZ (Habitante 2 piso)

## **2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

### **DESCRIPCIÓN GENERAL – MEMORIA DESCRIPTIVA**

Se trata de un lote de terreno urbano de forma geométrica rectangular, de topografía plana y dentro de este se encuentra una construcción habitacional de 2 plantas, cuya área total del terreno es de **101 m<sup>2</sup>** y el área construida es de **203 m<sup>2</sup>** (primero y segundo piso).

**El primer piso consta de:** una sala -comedor, un baño, una cocina integral con mesón, un patio con lavadero y tres habitaciones, un garaje. Para el año 2007, ya estaba construido este primer piso, totalmente terminado, pisos en tableta cerámica, con todos los servicios públicos instalados.

**Segundo piso:** consta de 3 habitaciones, dos baños, un hall, una cocina con su mesón y un espacio para ropas, pisos en madera laminada, materiales de primera calidad, baños enchapados con sus accesorios, es decir, todo en buen estado de conservación y mantenimiento.

Este segundo piso para el año 2007, se encontraba en obra negra y hoy se encuentra totalmente terminado con materiales de primera calidad, y además en la parte de la azotea se encuentra una construcción que no

# **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

---

existía en el año 2007, y corresponde a un cuarto para ropas o lavandería, pisos en tableta y pequeña plancha de concreto, paredes pañetadas y estucadas.

## **2.1 OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO**

Es calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo para liquidación del bien inmueble.

Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes de un mercado abierto.

Valor de mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

**2.2 FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:** Junio 5 de 2022, practicada por el Perito Avaluador Rafael Enrique Avendaño Rojas.

**2.3 FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:** Junio 8 de 2022.

**2.4 ANEXO: REGISTRO NACIONAL DEL AVALUADOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO – CERTIFICACIÓN RAA (REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES).**

## **2.5 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada, o el título legal de la misma (escritura).

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta.

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

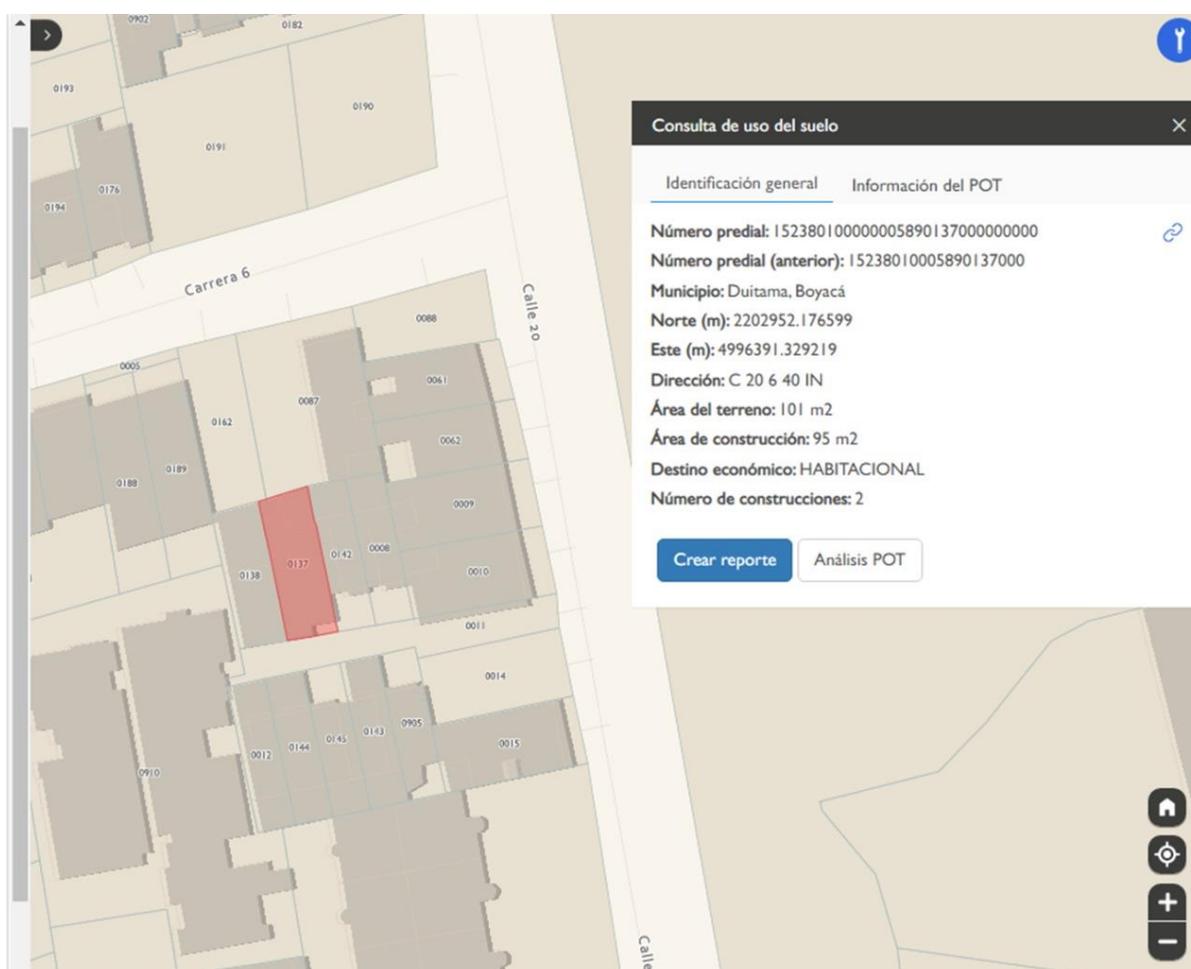
Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

### **2.6 VIGENCIA DEL AVALÚO:**

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 del 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un año, contados desde la fecha de su expedición **(08/06/2022 a 09/06/2023)** o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación según Artículo 19, del Decreto 1420 de 1998. En todo caso, durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

### **2.7 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE DE LA REFERENCIA**



**2.7.1 DEPARTAMENTO: BOYACÁ**

**2.7.2 CIUDAD: DUITAMA- BOYACÁ**

**2.7.3 DIRECCIÓN:** Carrera 6 A N 19 A - 33 antigua, hoy Calle 20 No. 6 – 40 Int.

**2.7.4 PREDIO:** Urbano

## RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

### 2.7.5 ESTRATO. 2

**2.7.6 USOS DEL SUELO:** En este sector de la Carrera 6 A con calle 19A, zona urbana, prácticamente el uso el suelo es utilizado para construcciones habitacionales de 1 a 4 pisos, otros de 1 a 2 pisos, es decir, de baja a media altura consolidadas para uso habitacional.

### 2.7.7 ÁREA CATASTRAL TERRENO: 101 M2

### 2.7.8. ÁREA CONSTRUIDA: 203 M2 (primero y segundo piso)

Área construida primer piso: 96 m2

Área construida segundo piso: 107 m2

### 2.7.9 MATRICULA INMOBILIARIA No. 074 - 66754

### 2.7.10 NÚMERO CATASTRAL: 01-00-0589-0137-000

REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL DE DUITAMA  
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO - IMPUESTO PREDIAL  
EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL  
CERTIFICA

Certificado 910077520

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 010005890137000 el cual figura a nombre de: FERNANDO ALBERTO DIAZ NITOLA, doc. identidad N° 7220400 con las siguientes especificaciones. Último pago con factura N° 202205742 de fecha 02/02/2022.

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	ÁREA			VALOR AVALÚO	AÑO AVALÚO
		HA	M2	CONS.		
C 20 6 40 IN	URBANO	0	101	95	51044000	2022

El cual está registrado con los siguientes propietarios:

N°	C.C/NIT	NOMBRE
001	7220400	FERNANDO ALBERTO DIAZ NITOLA
Total	1	

El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto  
Expedido el 07 de Junio de 2022  
Certificado 910077520

Se expide con destino A QUIEN INTERESE  
Válido hasta 31/12/2022

GLORIA CONSTANZA CARDENAS  
TESORERA MUNICIPAL

LA VERACIDAD DE ESTE CERTIFICADO SE PUEDE CONSULTAR INGRESANDO EL NÚMERO DEL MISMO EN LA PÁGINA:  
WWW.DUITAMA-BOYACA.GOV.CO/TRAMITES Y SERVICIOS/SERVICIOS/GENERACION PAZ Y SALVOS.

Aquí podemos observar en este PAZ Y SALVO el área total según el IGAC a la fecha del predio de la referencia es de 101 m2 y no tiene actualizado catastro el área construida actualmente que corresponde a 203 m2.

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

---

**2.7.11 VÍAS DE ACCESO:** para llegar a este inmueble se accesa por la carretera circunvalar en intersección con la calle 20 a encontrar la carrera 6 A una distancia de 2 cuadras de la avenida circunvalar, con vía pavimentada en regular estado de conservación, y transitable con flujo vehicular hasta 20 toneladas.

### **2.8 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):**

El evaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El evaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

### **3. ASPECTOS JURÍDICOS**

No son materia de avalúo, el avalúo no es un estudio de títulos, ni de tradición.

### **4. LINDEROS DEL TERRENO**

**LINDEROS ESPECÍFICOS SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA No. 593 de Fecha 14 de Marzo del 2000 de la Notaria Primera de Duitama, ubicado en la carrera 6 A N 19 A – 33 antiguamente, hoy Calle 20 No. 6 – 40 Int. Barrio Manzanares de la ciudad de Duitama, departamento de Boyacá y el cual se identifica con la matrícula Inmobiliaria No. 074 – 66754 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Duitama y en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el número catastral No. 01-00-0589-0137-000, con un área catastral de 101 m<sup>2</sup> y comprendido entre los siguientes linderos:**

**Por el frente**, con predios de Leonor Moyano, en extensión de 6 metros lineales; **Por un costado**, con predios de Diego Siabato, en extensión de 16 metros lineales;

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

**Por el fondo**, con la calle privada, en extensión de 6 metros lineales;  
**Por el cuarto y último costado**, con predio de Fernando Alberto Díaz Nitola, en extensión de 16 metros lineales, a dar al primer lindero y encierra.

**ÁREA:** Este predio tiene un área superficial de **101 m<sup>2</sup>** y un área construida de 96 m<sup>2</sup> en el primer piso y el segundo piso 107 m<sup>2</sup>.

**ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 203 M<sup>2</sup>**

### **5. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- a) Escritura Pública No. **593 de Fecha 14 de Marzo del 2000 de la Notaria Primera de Duitama**
- b) Numero catastral **01-00-0589-0137-000**
- c) Folio de matrícula inmobiliaria No. **074 – 66754**

### **6. USOS DEL SUELO – TOPOGRAFÍA**

En este inmueble ubicado en el sector de la Carrera 6A con calle 19 A antiguamente, hoy Calle 20 No. 6 – 40 Int. zona urbana, su uso del suelo es prácticamente para uso habitacional.

### **7. TIPO DE EDIFICACIONES EN EL SECTOR**

En este sector de la carrera 6A con calle 19 A antiguamente, hoy Calle 20 No. 6 – 40 Int. zona urbana de la ciudad de Duitama, está conformado por construcciones habitacionales de 1 a 4 pisos, otros de 1 a 3 pisos, es decir, de baja a media altura, con buenas especificaciones arquitectónicas, construidas en ladrillo y plancha de concreto, consolidadas para uso habitacional.

### **8. JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO**

Este método es utilizado para este avalúo debido a que en la investigación de mercados se encontró información de ofertas y transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución **número 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.**

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

### **9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Esta valoración utiliza como referencia la Ley 388 de 1997 conocida como Ley de desarrollo territorial **decreto 1420 de 1998** por la cual se reglamentó los artículos de las leyes 9 de 1989, 388 del 1997 del decreto 2150 de 1995 y el decreto Ley 151 de 1998 que tratan de la realización de los avalúos.

#### **ENCUESTA VALOR COMERCIAL POR METRO CUADRADO DE TERRENO EN EL SECTOR DE LA CARRERA 6A CON CALLE 19A ANTIGUAMENTE, HOY CALLE 20 No. 6 – 40 INT. SECTOR MANZANARES ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE DUITAMA PARA LA ÉPOCA DEL AÑO 2007**

Nº	FORMULA	VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO
1		\$ 350.000
2		\$ 350.000
3		\$ 300.000
4		\$ 350.000
5		\$ 350.000
Media aritmética	$\sum xi / N$	\$ 1.700.000

= \$ 1.700.000 ÷ 5 = (MEDIA ARITMÉTICA) X =  $\sum xi / N$  = \$340.000 pesos m/cte

**VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE TERRENO**  
**\$ 340.000 pesos m/cte al año 2007**

LA MEDIA ARITMÉTICA SE PROCEDE A REALIZAR LA SUMA DE LOS VALORES OBTENIDOS Y ESTOS SE DIVIDEN POR EL NÚMERO DE DATOS RECOLECTADOS; SU VALOR ADOPTADO ES DE **\$ 340.000 PESOS M/CTE.**

**ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO TENIENDO EN CUENTA EL 20% Y EL 80%**

Descripción	Área m2	V. Unitario	Vr. Total
Cuota parte del lote equivalente al 20%	19.2 m2	\$ 340.000	\$ 6.528.000
Cuota parte del lote equivalente al 80%	76.8 m2	\$ 340.000	\$ 26.112.000
Valor lote al 100%	96 m2	\$ 340.000	\$ 32.640.000

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

### **CÁLCULO DE MATERIALES Y MANO DE OBRA POR METRO CUADRADO DE ESTE TIPO DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PRIMER PISO AL AÑO 2007**

C.M = Costo materiales x m2 = \$ 563.416  
C.M.H = Costo mano de obra x m2 = \$ 76.829  
C.D = Costo directo x m2 = \$ 640.245

### **CÁLCULO DE MATERIALES Y MANO DE OBRA POR METRO CUADRADO DE ESTE TIPO DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SEGUNDO PISO AL AÑO 2007**

C.M = Costo materiales x m2 = \$ 704.000  
C.M.H = Costo mano de obra x m2 = \$ 96.000  
C.D = Costo directo x m2 = \$ 800.000

### **ENCUESTA VALOR COMERCIAL POR METRO CUADRADO DE TERRENO EN EL SECTOR DE LA CARRERA 6A CON CALLE 19A ANTIGUAMENTE, HOY CALLE 20 No. 6 – 40 INT. SECTOR MANZANARES ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE DUITAMA PARA LA ÉPOCA DEL AÑO 2022**

Nº	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO
1	\$ 480.000.000	406 M2	\$ 579.069
2	\$ 650.000.000	1.200 M2	\$ 541.667
3	\$ 2.724.0000	3.405 M2	\$ 800.000
			\$ 1.920.736

= \$ 1.920.736 ÷ 3 = (MEDIA ARITMÉTICA)  $X = \sum xi / N = \$640.245$  pesos m/cte

**VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE TERRENO**  
**\$ 640.245 pesos m/cte al año 2022**

LA MEDIA ARITMÉTICA SE PROCEDE A REALIZAR LA SUMA DE LOS VALORES OBTENIDOS Y ESTOS SE DIVIDEN POR EL NÚMERO DE DATOS RECOLECTADOS; SU VALOR ADOPTADO ES DE **\$ 640.245 PESOS M/CTE.**

## RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

### VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN TENIENDO EN CUENTA LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN PORCENTAJE DE SU VALOR NUEVO EN FUNCIÓN DE SU ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN TABLAS DE FITTO Y CORVINI PRIMER PISO AL AÑO 2022.

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR NUEVO EN FUNCION DE SU ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION <i>Tablas de Fitto y Corvini</i>									
Edad en % de la vida	ESTADO DE CONSERVACION								
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,80	75,10	100,00
2	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
3	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,82	2,85	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,98	8,00	10,30	15,42	24,53	38,52	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00

Tipo de Costo	Estrato ALTO	Estrato MEDIO	Estrato BÁSICO
COSTOS DIRECTOS (Materiales + Mano de Obra)	2.200.000	1.700.000	1.280.000
COSTOS INDIRECTOS = 18% (Supervisión y Diseños)	396.000	306.000	230.400
Valor TOTAL por m2 según Estrato	2.596.000	2.006.000	1.510.400

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

---

Teniendo en cuenta el **estrato medio (\$ 2.006.000)** por estar totalmente terminado y en buen estado de conservación y por requerir reparaciones sencillas en la construcción de su valor nuevo en función de su antigüedad y estado de conservación lo siguiente:

De acuerdo a lo indagado este predio fue construido por partes desde el año de 2000 por la sociedad conyugal (FERNANDO ALBERTO DIAZ NITOLA Y AURA ALICIA GIL TÉLLEZ) hoy demandante y demandado, calculándole a la fecha una vetustez de 20 años aprox. de construidos los dos pisos hoy existentes y de acuerdo a su estado de conservación es bueno para el primero y segundo piso, estos dos pisos requieren reparaciones sencillas y de poca importancia, clasificándola en el numeral **3.0** de conservación sobre 5.0, dando un índice en las tablas de Fitto y Corvini de depreciación del **27.93%**, **al año 2022** dando un resultado así:

**\$ 2.006.000** (valor estrato medio) x 27.93% = valor depreciado (a 20 años) = \$ 560.276 (valor depreciado). Quedando un remanente de **\$1.445.724** como valor actual de la construcción existente por m2 al año 2022.

### **CÁLCULO DE MATERIALES Y MANO DE OBRA POR METRO CUADRADO DE ESTE TIPO DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PRIMER PISO AL AÑO 2022**

C.M = Costo materiales x m2 = \$ 1.185.494  
C.M.H = Costo mano de obra x m2 = \$ 260.230  
C.D = Costo directo x m2 = \$ 1.445.724

### **VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN TENIENDO EN CUENTA LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN PORCENTAJE DE SU VALOR NUEVO EN FUNCIÓN DE SU ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN TABLAS DE FITTO Y CORVINI SEGUNDO PISO AL AÑO 2022**

## RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR NUEVO EN FUNCION DE SU ANTIGUEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION <i>Tablas de Fitto y Corvini</i>									
Edad en % de la vida	ESTADO DE CONSERVACION								
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,80	75,10	100,00
2	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
3	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,82	2,85	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,82	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,85	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,52	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00

Tipo de Costo	Estrato ALTO	Estrato MEDIO	Estrato BÁSICO
COSTOS DIRECTOS (Materiales + Mano de Obra)	2.200.000	1.700.000	1.280.000
COSTOS INDIRECTOS = 18% (Supervisión y Diseños)	396.000	306.000	230.400
Valor TOTAL por m2 según Estrato	2.596.000	2.006.000	1.510.400

Teniendo en cuenta el **estrato medio (\$ 2.006.000)** por estar totalmente terminado y en buen estado de conservación con materiales de primera calidad y por requerir reparaciones sencillas en la construcción de su valor nuevo en función de su antigüedad y estado de conservación lo siguiente:

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

De acuerdo a lo indagado este predio fue construido por partes desde el año de 2000 por la sociedad conyugal (FERNANDO ALBERTO DIAZ NITOLA Y AURA ALICIA GIL TÉLLEZ) hoy demandante y demandado, calculándole a la fecha una vetustez de 20 años aprox. de construidos los dos pisos hoy existentes y de acuerdo a su estado de conservación es bueno para el primero y segundo piso, estos dos pisos requieren reparaciones sencillas y de poca importancia, clasificándola en el numeral **3.0** de conservación sobre 5, dando un índice en las tablas de Fitto y Corvini de depreciación del **27.93%**, al año **2022** dando un resultado así:

**\$ 2.006.000** (valor estrato medio) x 27.93% = valor depreciado (a 20 años) = \$ 560.276 (valor depreciado). Quedando un remanente de **\$1.445.724** como valor actual de la construcción existente por m<sup>2</sup> para la parte habitacional del 2 piso al año 2022.

### **CÁLCULO DE MATERIALES Y MANO DE OBRA POR METRO CUADRADO DE ESTE TIPO DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SEGUNDO PISO AL AÑO 2022**

C.M = Costo materiales x m <sup>2</sup> =	\$ 1.185.494
C.M.H = Costo mano de obra x m <sup>2</sup> =	\$ 260.230
C.D = Costo directo x m <sup>2</sup> =	\$ 1.445.724

**CONSTRUCCIÓN DE UNA HABITACIÓN EN LA AZOTEA CON UN ÁREA DE 6 M<sup>2</sup>, CON UN VALOR PROMEDIO DE \$ 550.000 EL M<sup>2</sup> POR TENER PISO EN TABLETA CERÁMICA PAREDES PAÑETADAS Y ESTUCADAS Y PLANCHA DE CONCRETO AL AÑO 2022.**

### **FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN – EXPECTATIVAS DE VALORACIÓN**

Este predio por encontrarse en un sector urbano, carrera 6A con calle 19<sup>a</sup>, antiguamente, hoy corresponde a la Calle 20 No. 6 – 40 Int. de la jurisdicción Municipal de Duitama, por tener su forma geométrica rectangular, por tener una topografía plana, por tener encerramiento por todos sus costados en ladrillo, y plancha de concreto, por tener todos los servicios públicos instalados agua, luz, gas natural y alcantarillado, por estar a 2 cuadras de la avenida circunvalar, por tener primero y segundo piso terminado, por tener en la azotea un cuarto para guardar elementos propios de aseo y herramientas también terminado, con vía pavimentada en regular estado de conservación y transitable, avaluándolo en la suma de **\$ 361.446.717 pesos m/cte a Mayo del 2022**

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

### **ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6A No. 19A -33 ANTIGUAMENTE, HOY CALLE 20 No. 6 – 40 INT. BARRIO MANZANARES ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE DUITAMA – BOYACÁ AL AÑO 2007**

<b>Descripción</b>	<b>Área M2</b>	<b>V. Unitario</b>	<b>V. Total</b>
Terreno	101 m2	\$ 340.000	\$ 34.340.000
Apartamento 1 piso año 2007	96 m2	\$ 640.245	\$ 61.463.520
Apartamento 2 piso año 2007	107 m2	\$ 800.000	\$ 85.600.000
Cuarto azotea	6 m2	\$ 300.000	\$ 1.800.000
<b>VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y EL TERRENO REALIZADAS HASTA EL 11 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2007</b>			<b>\$183.203.520</b>

**SON: CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.**

### **ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6A No. 19A -33, HOY CALLE 20 No. 6 – 40 INT. BARRIO MANZANARES ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE DUITAMA – BOYACÁ CON EL VALOR ACTUAL DE LAS CONSTRUCCIONES HABITACIONALES PRIMERO Y SEGUNDO PISO AL AÑO 2022**

<b>Descripción</b>	<b>Área M2</b>	<b>V. Unitario</b>	<b>V. Total</b>
Terreno	101 m2	\$ 640.245	\$ 64.664.745
Apartamento 1 piso año 2007	96 m2	\$ 1.445.724	\$ 138.789.504
Apartamento 2 piso año 2007	107 m2	\$ 1.445.724	\$ 154.692.468
Cuarto azotea	6 m2	\$ 550.000	\$ 3.300.000
<b>VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y EL TERRENO REALIZADAS A MAYO DE 2022.</b>			<b>\$361.446.717</b>

**SON: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE.**

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

---

El presente avalúo no incluye estudio de títulos o trámites ante entidad alguna en cuyo caso queda exonerado de responsabilidad, aparentemente sobre el inmueble no existen vicios, ni limitaciones de dominio, tampoco hubo oposición al momento de inspeccionar el inmueble para practicarle el avalúo correspondiente por el suscrito.

### **CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional, actualmente me encuentro inscrito en la corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV - Avaluadores Profesionales de TECNI-INCAS, del cual soy miembro activo con R.NA. / AVAL-6752368.
3. Anexo el RAA que corresponde a la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT. 900870027-5.

### **ACREDITACIÓN**

Para efectos de acreditación conforme al Artículo 226 y 227 del Código General del Proceso, el suscrito, **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.752.368, y residente en la calle 17 N° 7 – 86 de la ciudad de Duitama, con teléfono celular No. 3115273513, correo electrónico [rafavendano24@gmail.com](mailto:rafavendano24@gmail.com) (todo minúscula), de profesión Perito Avaluador con registro RAA, es decir, Registro Abierto de Avaluador, el cual anexo. También me permito allegar once (11) folios que contienen sesenta y ocho (68) diligencias en las que he sido nombrado como perito realizadas en los últimos 10 años y también anexo cinco (05) folios que contienen veintiséis (26) diligencias en las que he sido nombrado como perito realizadas en los últimos 4 años, donde se identifica el Juzgado, Demandante, Demandado, Apoderados, tipo de proceso, número del radicado del proceso. Además no he sido designado en procesos anteriores con el presente demandante, es decir, por la misma parte.

## **RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13

---

El Suscrito es Perito Avaluador en varias áreas y actualmente me encuentro inscrito en la corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV - Avaluadores Profesionales de TECNI-INCAS, del cual soy miembro activo con R.AA. / AVAL-6752368, Ley 1673 de 2013.

También como Auxiliar de la Justicia, perteneciente a la lista general desde el año 2000.

Así mismo informo que no me encuentro incurso dentro de las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente. Los métodos e investigaciones efectuadas prácticamente son los mismos rendidos en los procesos anteriores.

En este proceso estamos anexando los documentos o información utilizada para la elaboración del dictamen pericial como son las encuestas en el mismo sector, edificio aledaño, artículo 226 del Código General del Proceso.

Y con respecto al artículo 227 del CGP, el dictamen según lo indagado por la parte demandante fue presentado en la respectiva oportunidad y tiempo para cumplir con la exigencia de la norma.

Anexo la lista de los peritajes de los últimos años.

De la Doctora Juez Segundo Promiscuo de Familia Duitama - Boyacá, y con mi habitual respeto.

Atentamente,



---

**RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS**

**C.C N° 6.752.368 de Tunja**

**Perito Avaluador**

**R.N.A/ AVAL – 6752368 (RAA)**

**Calle 17 N° 7 – 86 Duitama**

**Celular: 311 527 35 13**

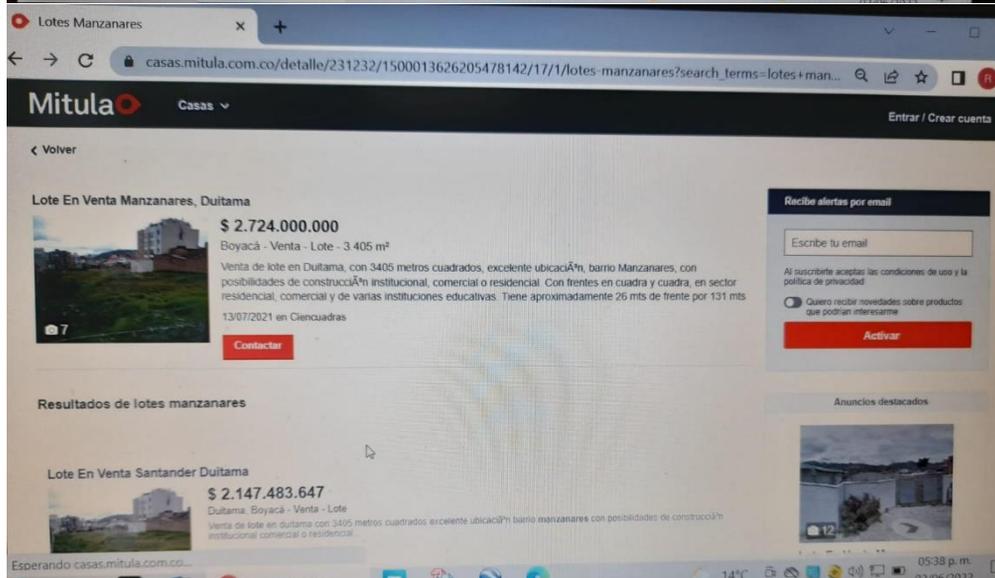
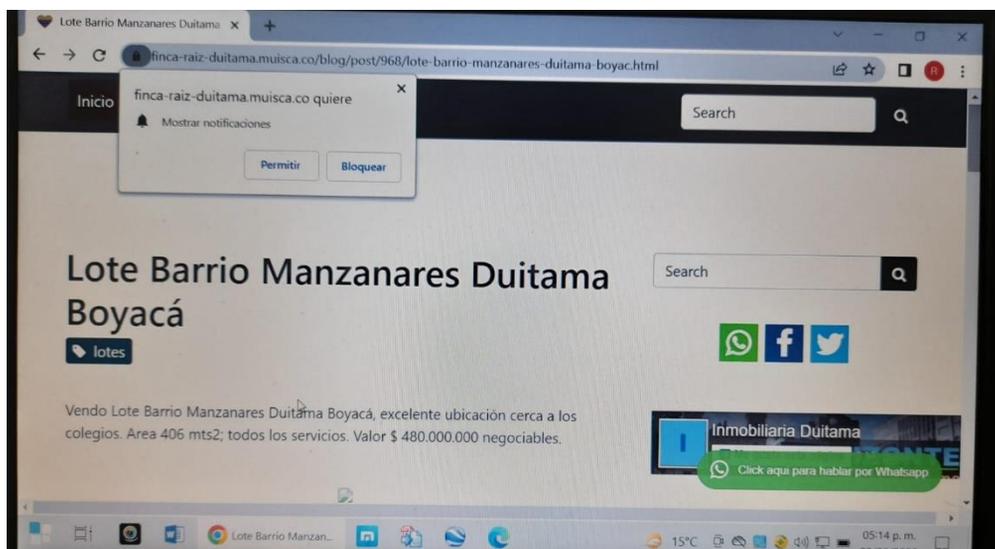
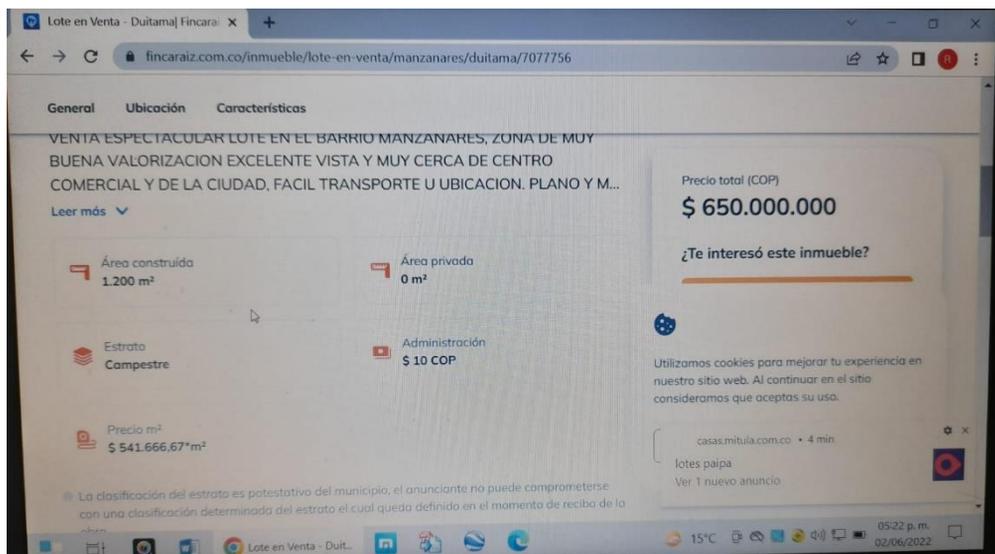
**[rafavendano24@gmail.com](mailto:rafavendano24@gmail.com)**

Duitama, 08 de Junio de 2022.

# RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.  
Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13



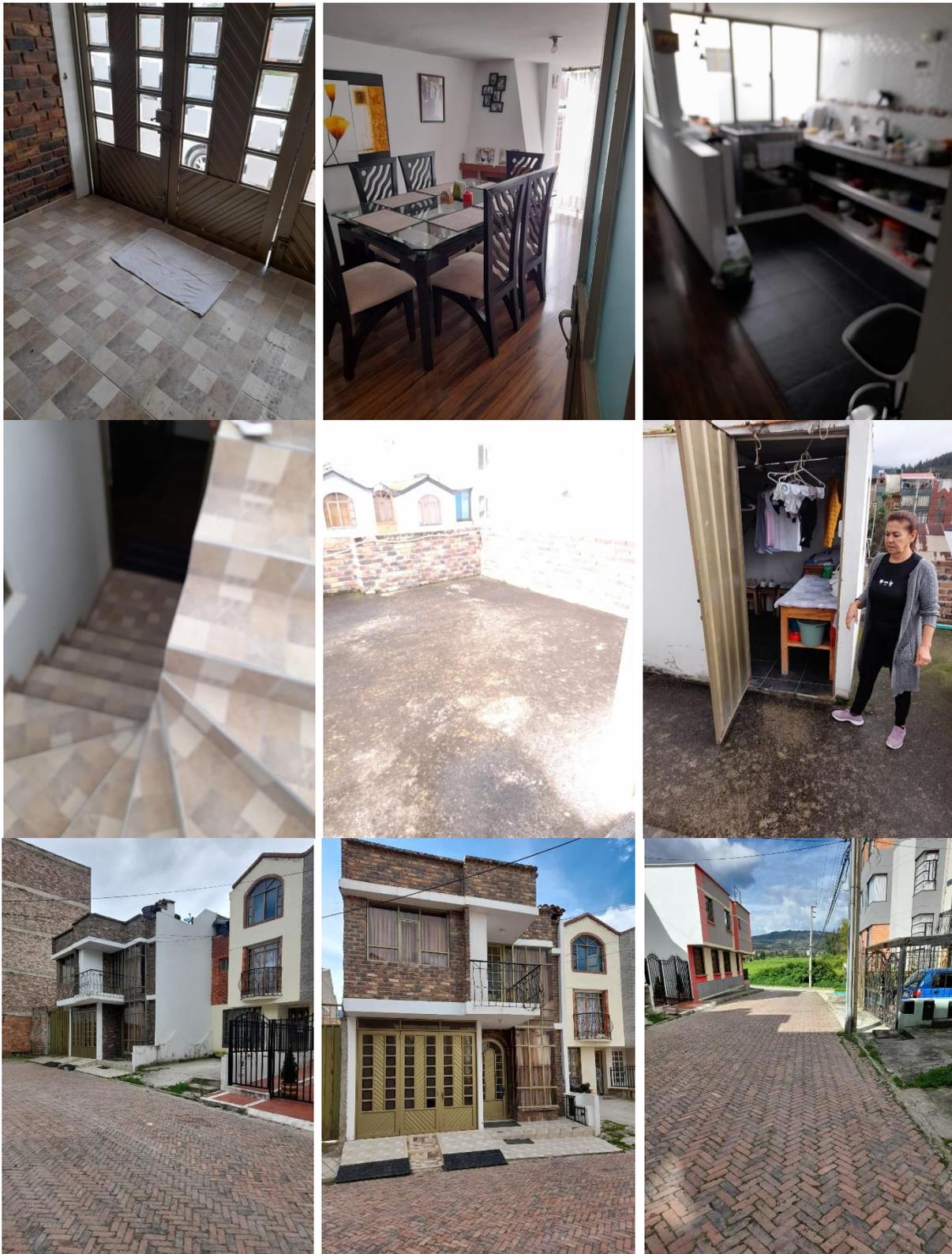
Podemos observar los valores que le corresponde al terreno en el sector de Manzanares de Duitama.

## RAFAEL ENRIQUE AVENDAÑO ROJAS

PERITO AVALUADOR – CERTIFICACIÓN RAA. EN AVALÚOS URBANOS, RURALES, ESPECIALES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES – MAQUINARIA FIJA – EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES Y ANIMALES.

Régimen Académico Art. 6 Literal A, Numeral 1 de la ley 1673 de 2013.

Dirección: Calle 17 No. 7 – 86 – Duitama, Boyacá. Teléfono: 311 527 35 13



Aspecto interno de la construcción habitacional 2º piso, teniendo en cuenta que el primer piso esta cerrado a pesar de estar en arrendamiento, según lo indagado con la señora habitante del segundo piso (AURA ALICIA GIL TÉLLEZ), se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento.