

Proceso ejecutivo N 2016-809

Gustavo Avella <gustavoerney23@gmail.com>

Lun 10/07/2023 9:57 AM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Boyacá - Sogamoso <j03cmpalsogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL.pdf;

Buenos días me permito enviar actualización de avalúo

SEÑORA
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL
SOGAMOSO
E.S.D

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO No. 2016-809
DTE: ORLANDO CHAPARRO
DEMANDADA; MARIA MERCEDES CHAPARRO PEDRAZA

GUSTAVO ERNEY AVELLA SANCHEZ, abogado en ejercicio, persona mayor y vecino de la ciudad de Sogamoso, identificado como aparece al pie de correspondiente Firma obrando como apoderado de la parte actora, respetuosamente me dirijo a su despacho PARA allegar actualización del avalúo

Notificaciones

Gustavoerney23@gmail.com

Del señor juez
Atentamente,



GUSTAVO ERNEY AVELLA SANCHEZ

C.C.9.527.884 DE SOGAMOSO

T.P.No. 104.085 del C.S.J



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

AVALUO COMERCIAL

**LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CALLE 11 N° 7 B – 25 INTERIOR
SOGAMOSO – BOYACÁ**



Foto-Imagen Fachada Construcción



Foto-Imagen Ubicación Manzana Catastral del Predio

SOLICITANTE: Abg. GUSTAVO AVELLA.

CALLE 15 No. 10 – 45 OFICINA 309
CELULAR: 311 220 08 71 – E-MAIL: luisvegareyes@yahoo.es



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

CONTENIDO

1. Objetivo del avalúo.
2. Información básica.
3. Titulación.
4. Características del inmueble.
5. Características del sector.
6. Consideraciones generales.
7. Metodología valuatoria.
8. Avalúo comercial actual.
9. Idoneidad Pericial.
10. Anexos.



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A." Y "R.N.A."
LEY 1673 DEL 2013

OBJETO DEL AVALUÓ

El presente estudio está orientado hacia la determinación de los factores físicos y económicos que nos indiquen el valor comercial actual, teniendo en cuenta el entorno en que está ubicado, valor al cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características particulares como estado actual de la construcción, servicios domiciliarios, estrato del sector y las normas urbanísticas que lo regulan.

I. INFORMACIÓN BÁSICA:

TIPO DE AVALUÓ	Comercial para el año 2.022
TIPO DE INMUEBLE	Casa de un piso
CLASE DE USO O DESTINO	Vivienda unifamiliar
DIRECCIÓN	Calle 11 N° 7 B – 25 Int.
BARRIO	Santa Bárbara
CIUDAD Y DEPARTAMENTO	Sogamoso – Boyacá
FOCO DE ACTIVIDAD	Residencial y de servicios.
SOLICITANTE	Abg. Gustavo Avella.
FECHA VISITA	Junio de 2023
FECHA DE INFORME	Junio de 2023
DOCUMENTO GUÍA	Título escriturario, recibo predial y folio de matrícula inmobiliaria.
CONTENIDO DE INFORME	Avaluó Comercial Actual (A.C.A.)
VIGENCIA DEL AVALUÓ	(1) Un Año

II. TITULACIÓN:

PROPIETARIO:	María Mercedes Chaparro Vega
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	E.P. N° 3151 del 24 de octubre de 2007
NOTARÍA	Notaria Tercera de Circulo de Sogamoso
MATRÍCULA INMOBILIARIA	095-100956

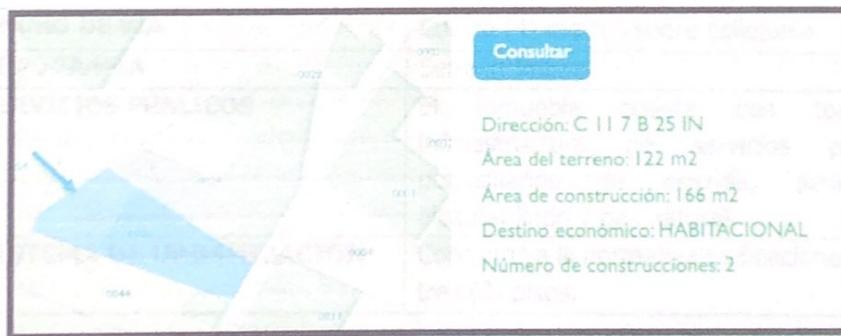


LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

CÓDIGO CATASTRAL	010200600030000
ÁREA Y LINDEROS	POR EL ORIENTE: linda con Abacub Camargo callejuela de acceso al medio; POR EL NORTE: linda con Elvira Camargo; POR EL OCCIDENTE: linda con José Camargo; Y POR EL SUR: linda con Enrique Camargo y encierra.
DESTINACIÓN ACTUAL	El inmueble en la actualidad se encuentra destinado para vivienda unifamiliar.

UBICACIÓN CARTOGRÁFICA DEL LOTE Y CONSTRUCCIÓN



III. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

FACHADA	Ladrillo a la Vista
BASES Y CIMIENTOS	Bases en concreto ciclópeo.
PISOS	En mármol, granito y baldosín
MUROS Y PAREDES	En ladrillo, estuco y pintura bicolor.
ORNAMENTACIÓN EXTERNA E INTERNA	Puertas exteriores en lámina de hierro y puertas internas en madera.
BAÑOS	Uno (1) a medio enchapar y con accesorios.
DEPENDENCIAS	Primer Piso: sala, comedor, dos alcobas, cocina, baño, estudio, escaleras de acceso a patio y escaleras de acceso a azotea.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular por su mantenimiento y conservación.
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Veinticinco (25) Años Aprox.

CALLE 15 No. 10 - 45 OFICINA 309
CELULAR: 311 220 08 71 - E-MAIL: luisvegareyes@yahoo.es



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

ESTRATO	1.0 Residencial y de Servicios.
OBSERVACIONES	El estado General del Inmueble es regular por su conservación y mantenimiento.
ÁREA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	Área de Terreno = 115,00 M2 (Según Escritura Publica). Área Construida = 166,00 M2 (Según Registro Catastral IGAC 2022).
FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO	irregular, lote medianero.
RELACIÓN FRENTE – FONDO	Relacionado en títulos.
ANCHO DE VÍA	Cuatro (4) metros sobre callejuela.
TOPOGRAFÍA	Semi-inclinada.
SERVICIOS PÚBLICOS	El inmueble cuenta con toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado y gas natural.
SISTEMA DE URBANIZACIÓN	Conforme a la normativa edificaciones hasta tres (3) pisos.

IV. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

BARRIO	Santa Bárbara.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE SECTOR	El sector es potencialmente residencial y de servicios.
VÍAS DE ACCESO AL SECTOR	Su principal vía de acceso es la Calle 11 y callejuela en regular estado de conservación.
REGLAMENTACIÓN EN PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.O.T. DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO	Suelo urbano en el Sector un polígono que permite edificaciones y construcciones hasta tres (3) pisos por su ubicación conforme a P.O.T.
TENDENCIAS DE VALORIZACIÓN	Normal a corto plazo por su oferta, demanda y el desarrollo que se está presentando en el sector.



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

V. CONSIDERACIONES GENERALES:

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

El inmueble se encuentra con anotación jurídica de embargo por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Sogamoso impidiendo su libre comercialización.

NOTA: La anterior información no pretende ser un estudio de títulos, este es solo el reflejo de datos tomados en los documentos analizados.

VI. METODOLOGÍA VALUATORIA:

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 / 98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 del IGAC. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Método de Comparación o de Mercado:

- ✓ Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial para el año 2022.

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 del avalúo y restarle la depreciación acumulada.

➤ Año de Construcción.....	1997 Aprox.
➤ Vida de uso.....	Veinticinco (25) años Aprox.
➤ Vida útil.....	40 años
➤ Factor de Uso.....	50.31%
➤ Factor de Conservación.....	6.5%
➤ Depreciación Técnica.....	57.31%
➤ Valor Costo Reposición.....	\$400.000.00
➤ Factor Comercial	1.00
➤ Factor por Tamaño.....	1.00
➤ Valor total Depreciado.....	\$200.000.00

Las metodologías son las Aplicadas por el IGAC.

- MEMORIAS DE CÁLCULOS
- INVESTIGACIÓN DIRECTA



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

Se realizó una encuesta a personas idóneas en materia valuatoria, que conocen el sector del predio a avaluar en el barrio Santa Bárbara y su entorno.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE COMPARACIÓN			
DESCRIPCIÓN	TELEFONO	AÑO	VALOR MERCADEO
Fernando Nossa	3103490213	2023	\$300.000
William Rojas	3143797844	2023	\$270.000
Javier Torres	3108604096	2023	\$300.000
MEDIA ARITMÉTICA			\$250.000
MEDIANA			\$280.000
MODA			0.5
DESVIACIÓN ESTANDAR			55.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			0.20
PRECIO DE REFERENCIA			\$280.000

Se adopta la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$280.000.00) MCTE por M2 de TERRENO para su ubicación.

- ✓ La metodología ha sido aplicada al inmueble en su totalidad y de allí se desprende el valor final de avalúo acorde con la metodología del IGAC, con los respectivos ajustes del IPC para el año 2023

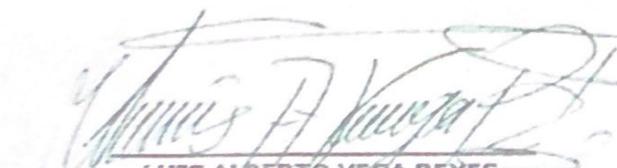
VII. AVALUÓ COMERCIAL ACTUAL

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CALLE 11 N° 7 B – 25 INTERIOR
SOGAMOSO – BOYACÁ

PROPIETARIO: MARÍA MERCEDES CHAPARRO VEGA

CONCEPTO	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
Área de Terreno	115,00 M2	\$280.000.00	\$32.200.000.00
Área de Construcción	166.00 M2	\$230.000.00	\$38.180.000.00
TOTAL			\$70.380.000.00

SON: SETENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE


LUIS ALBERTO VEGA REYES.
C.C.AVAL. No.79.467.187 de BOGOTÁ
R. N. A. / 4015
"REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES "R.A.A"

CALLE 15 No. 10 – 45 OFICINA 309
CELULAR: 311 220 08 71 – E-MAIL: luisvegareyes@yahoo.es



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTO CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

IDENTIDAD DE PERSONA NATURAL QUE RINDE EL AVALUÓ

Nombre	LUIS ALBERTO VEGA REYES
Identificación	Cédula de ciudadanía N°79.467.187 de Bogotá D.C
Dirección	Calle 15 No. 10-45 Of. 309 Edificio el Trébol
Teléfono	311 2200871
Correo electrónico	Luisvegareyes@yahoo.es
Documentos que acreditan idoneidad	Registro Abierto de Avaluadores RAA, 13 Categorías AVAL-79.467.187. Urbanos, Rurales y Registro Nacional de Avaluador RNA 4015, expedido en 01 Febrero de 2018 a 2022 en Modalidad Avalúos Urbanos, Rurales. - Lonja de Propiedad Raíz.
Experiencia	19 años de reconocida experiencia, trayectoria e independencia realizado más de 1.200 avalúos de bienes inmuebles, urbanos y rurales, en los departamentos de Boyacá, Casanare, Cundinamarca, Meta, y más de 100 avalúos de vehículos, maquinaria, equipo de cómputo y comunicación, equipo médico y odontológico, muebles y enseres, servidumbres eléctricas, servidumbres petroleras, daños y perjuicios, Procesos de deslinde y Amojonamiento, Procesos de Pertenencia y Levantamientos Topográficos, Avalúos de Terrenos de Protección Ambiental y Uso Institucional para la rama del poder judicial, el poder público y particulares con certificación en reconocimiento predial del IGAC.
Estudios realizados	Cursos de Educación continuada Universidad Distrital Francisco José de Caldas Ingeniería Catastral Colombia, Avaluador profesional Ley 1673 de 2013 Decreto 556 de 2014, Eduamerica 13 categorías año 2021.
Cursos, congresos, seminarios, simposios y foros de avalúos	Certificados de asistencia a cursos, congresos, seminarios, simposios y foros de avalúos adelantados por: Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, Corpolonjas de Colombia, Sociedad colombiana de Arquitectos, Asociación de Abogados Litigantes (Seminario conversatorio Nuevo Sistema Penal Acusatorio Colombiano) lonjas de Propiedad Raíz, Universidades, Federaciones y Asociaciones nacionales e internacionales.
Afiliación a entidad especializada	Como avaluador soy afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A. Especialidad en Avalúos Urbanos y Rurales de Lonja de Propiedad Raíz.



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013

DECLARACIÓN PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Con la firma del presente informe el suscrito declara que reúno las calidades y cualidades en la materia objeto de pericia y cuento con todos los elementos de juicio necesarios para realizar el presente dictamen de avalúo en forma clara, precisa, exhaustiva y detallada; que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional; que no me encuentro incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso; que no tengo interés personal alguno en el resultado del informe y si he sido designado en procesos anteriores o en curso por el solicitante del avalúo; que los honorarios pactados no tienen ninguna relación que penda del resultado del avalúo y no se debe entender que tenga interés en el proceso por el hecho de recibir una retribución de una de las parte para realizarlo, tal como lo determina el art 235 del C.G.P. Los exámenes, métodos, experimentos, investigaciones y fundamentos técnicos a recurrir corresponden a los procedimientos normalmente utilizados en el ejercicio regular de la actividad valuatoria en Colombia y no son distintos a los utilizados en peritazgos y avalúos rendidos en otros procesos. La información utilizada para la elaboración del dictamen de avalúo será extractada de la documentación suministrada por los solicitantes y/o los documentos obrantes en el proceso, por lo tanto, desconozco problemas legales que pueda tener el bien objeto de análisis, no inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y no seré responsable de la veracidad de la información recibida, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto de avalúo. El dictamen es claro, porque la lectura de su contenido permite identificar la condición física y jurídica del bien, su ubicación, el método valuatorio utilizado y el valor estimado. Es preciso, porque el valor estimado es el resultado de multiplicar la cantidad de área por el valor unitario obtenido al aplicar uno de los métodos de valuación debidamente reconocidos en Colombia. Es exhaustivo porque el predio fue ubicado satelitalmente y los elementos o condiciones físicas, jurídicas, fiscales y económicas fueron analizados y confrontados conforme la información registrada en el Geoportal IGAC y el Plan de Ordenamiento Territorial. Es detallado porque refiere en forma



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013



PIN de validación: ae9c0abc



RAA - Registro Abierto de Avaluadores



ANA - Autorregulador Nacional de Avaluadores

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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 ALBERTO VEGA REYES, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 79467187.

El(la) señor(a) LUIS ALBERTO VEGA REYES 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

ae9c0abc

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma



LUIS ALBERTO VEGA REYES

AVALUÓ Y PERITAJE NACIONAL
CERTIFICADO POR EL "R.A.A" Y "R.N.A"
LEY 1673 DEL 2013



RAA no validación de datos



http://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 15 No. 10 - 45 Oficina 309
Bogotá, D.C. - Colombia
Tel: +57 (0)1 220 08 71
www.ana.org.co

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 ALBERTO VEGA REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79467187, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79467187.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	22 Jun 2018	Régimen de Transición	

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	22 Jun 2018	Régimen de Transición	

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 Urbanos vigente hasta el 26 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 Rurales vigente hasta el 26 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

Página 1 de 2

CALLE 15 No. 10 – 45 OFICINA 309
CELULAR: 311 220 08 71 – E-MAIL: luisvegareyes@yahoo.es

Página 13 de 14