

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA
E. S. D.

REFERENCIA PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE LUZ EUGENIA RODRIGUEZ PEDRAZA
DEMANDADO GUILLERMO GONZALEZ RODRIGUEZ
RADICADO **15001310300120120000400**

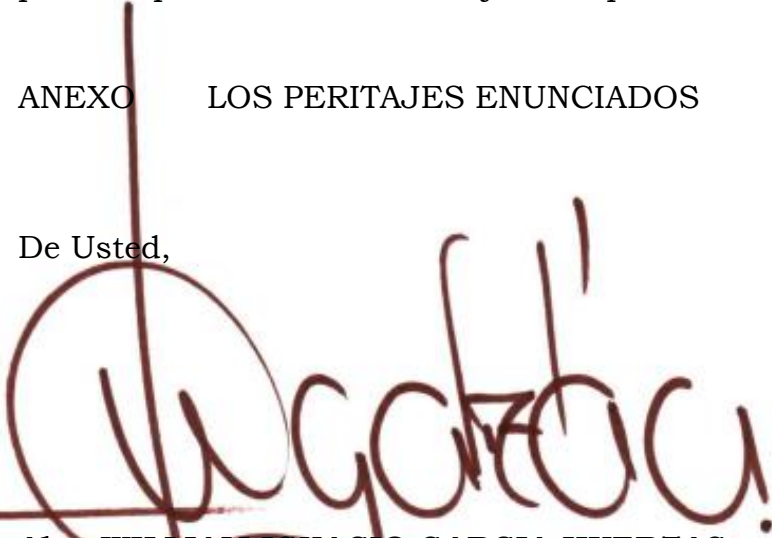
WILLIAM IGNACIO GARCÍA HUERTAS, Abogado en ejercicio, identificado con C. C. No. 7.165.662 de Tunja, portador de la T. P. No. 131.729 del C. S. de la J., correo electrónico: willigahu@hotmail.com, número telefónico: 3158275003; actuando como Apoderado de la parte demandante, con todo respeto me permito manifestar:

Que continuando con el trámite normal del proceso y atendiendo la devolución de la comisión hecha por el comisionado Juzgado segundo civil municipal de Tunja, con todo respeto me permito solicitar se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo la venta en pública subasta de los bienes embargados y secuestrados.

Para la efectividad de esta solicitud me permito allegar el avalúo de perito experto de los bienes objeto del proceso.

ANEXO LOS PERITAJES ENUNCIADOS

De Usted,



Abg. WILLIAM IGNACIO GARCIA HUERTAS
C.C. 7.165.662 De Tunja
T.P. 131.729 de Consejo Sup de la Jud



Tunja, agosto de 2021

Señora:
LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA.
La Ciudad

Referencia: DICTAMEN PERICIAL PROCESO DIVISORIO

Respetados señores,

OCTAVIO MORENO TORRES, identificado como aparece al pie de mi firma, y en calidad de auxiliar de la justicia como perito avaluador, presento el dictamen pericial solicitado como prueba anticipada, para proceso divisorio.

PROPIETARIOS: LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA.
GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.

SOLICITADO POR: LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA.

Fecha de Inspección al predio: De acuerdo con la inspección realizada al predio en fecha 10 de agosto de 2021, se permitió el acceso en compañía de la Sra. Luz Eugenia y la colaboración del Secuestre Sr Hernando Sierra, se presenta informe pericial, cumpliendo con los requerimientos exigidos por el nuevo **Código General del proceso Art. 226**, de la siguiente manera de la siguiente manera:

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA	
1.1	TIPO DE PROPIEDAD:	CASA
1.2	DIRECCIÓN:	CARRERA 3 A No 42-50 SANTA INÉS.
1.3	PROPIETARIO(S):	LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA. GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.



1.4	<p><u>SOLICITANTE(S) DEL DICTAMEN:</u></p> <p>LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA</p>
1.5	<p><u>DESTINO DEL DICTAMEN:</u> PRUEBA DE PARTE PARA DESPACHO JUDICIAL INICIO PROCESO DIVISORIO.</p>
II.	<p><u>INFORMACIÓN GENERAL</u></p>
2.1	<p><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL DICTAMEN:</u></p> <p><u>Determinar la viabilidad de división Material del inmueble y Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente dictamen como requisito dentro del proceso de la referencia.</u></p>
2.2	<p><u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u></p> <p>Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto.</p> <p><u>Valor de mercado:</u> 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.</p>
2.3	<p><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></p> <p>Agosto 10 de 2021. Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OCTAVIO MORENO TORRES.
2.4	<p><u>ATENDIDO(S) POR:</u></p> <p>PROPIETARIA Y EL SECUESTRE.</p>

2.5	<p><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></p> <p>AGOSTO 31 DE 2021. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none">• OCTAVIO MORENO TORRES.
2.6	<p><u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u></p> <p>Registro Abierto de Avaluador afiliado a ANAV:</p> <ul style="list-style-type: none">• R.A.A: AVAL-6773594 <p>Código del Registro de Afiliación a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz LONJA DE COLOMBIA.:</p> <ul style="list-style-type: none">• R.N.I. No. 1707-1101. <p>Ver anexo Credenciales Perito(s) y Documentos de Lonja.</p>
2.7	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></p> <p>De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
2.8	<p><u>LOCALIZACIÓN:</u></p> <p><u>PAÍS:</u> Colombia. <u>DEPARTAMENTO:</u> Boyacá. <u>CIUDAD:</u> Tunja. <u>UBICACIÓN:</u> Barrio Santa Inés. <u>DIRECCIÓN:</u> CARRERA 3 A No 42-50.</p>
2.9	<p><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• CARRERA 3.• AVENIDA NORTE.• AVDA UNIVERSITARIA• CALLE 43, 41.

La identificación se realizó mediante evidencia fotográfica, de las diferentes dependencias del inmueble.

En el presente proceso se pretende la división material de un predio en donde actúa como demandante la señora Luz Eugenia Rodríguez contra Guillermo González Rodríguez. Ubicado en el departamento de Boyacá, en la ciudad de Tunja, Barrio Santa Inés, con nomenclatura carrera 3 A No 42-50.

Se trata de una casa lote con acceso por el costado occidente por vía pública vehicular Carrera 3 A.

El sector donde se encuentra la vivienda está conformado por una zona residencial con viviendas tipo a las cuales se han realizado mejoras y ampliaciones, sector rodeado por zonas verdes y parques.

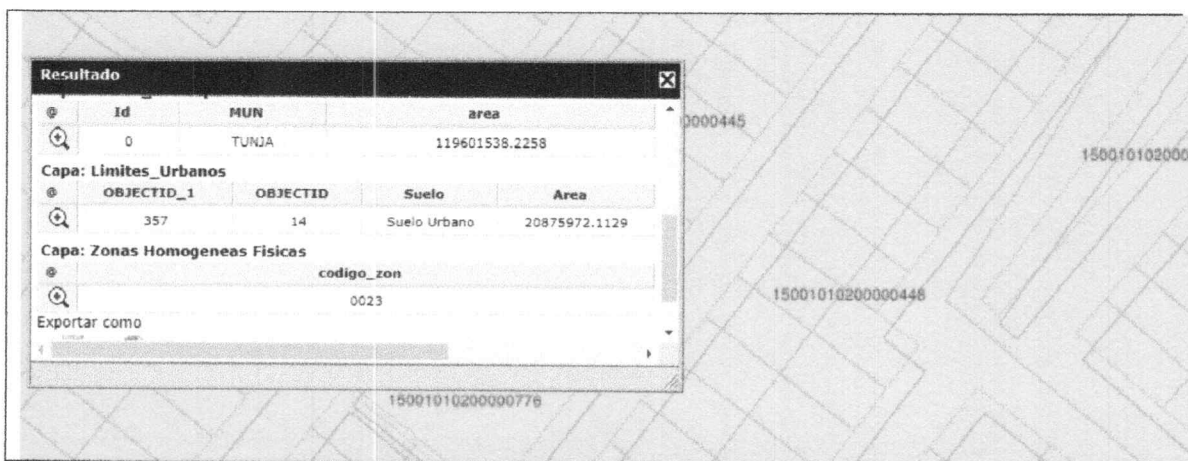


IMAGEN SATELITAL GOOGLE UBICACIÓN DEL PREDIO

La vivienda tiene acceso por el costado Occidental vía pública por un portón de garaje de dos hojas.



El predio se encuentra en la zona homogénea física 23:



ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA 23. Fuente TUSIG.

En la anterior imagen se observa la ubicación del predio general en el sector.

III.	<u>ASPECTOS JURÍDICOS</u>
	<u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>
IV.	<u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u>
4.1	<u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si. • Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha julio 2021: • Recibo(s) del Impuesto Predial: Si.
4.2	<u>TITULO DE ADQUISICIÓN:</u> Escritura 2.286 del 29 -08- 1989. Notaría Segunda del Círculo de Tunja, acto Compraventa.
4.3	<u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u> 070- 54214.
4.4	<u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u> 15-001-01-02-0448-0009-000
V.	<u>NORMATIVIDAD VIGENTE</u>
5.1	<u>LA NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN CARRERA 3 A No 42-50:</u> <u>NORMAS APLICABLES:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto 0241 de 2014. • El POT según el Decreto 1. <p>NOTA 1: Este predio se encuentra localizado en la UPZ No.23.</p>

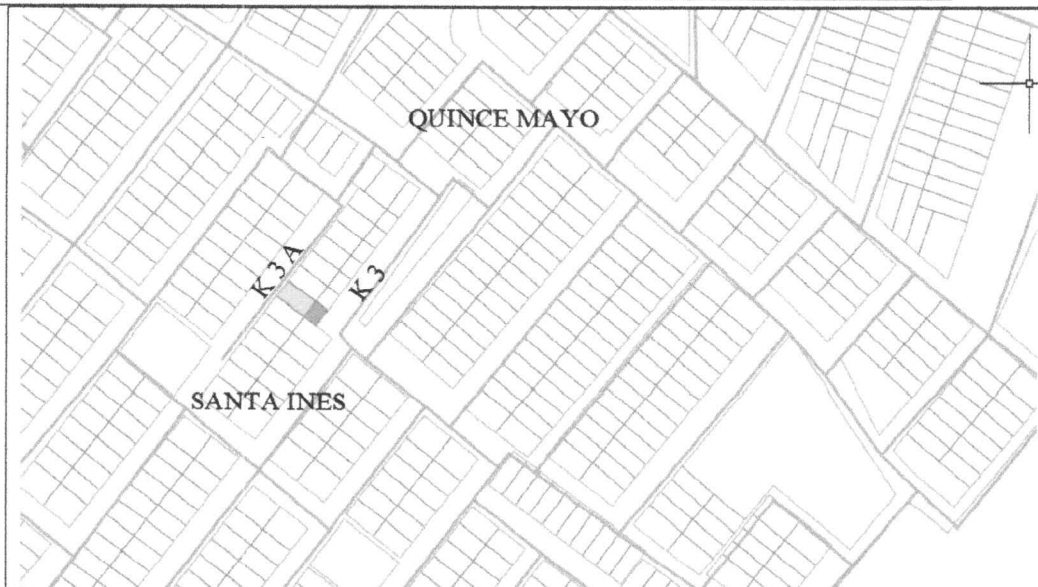


IMAGEN PLANO PREDIAL DE TUNJA

ÁREA DE ACTIVIDAD: Consolidación Urbanística

TRATAMIENTO:

A-Actualización: Cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad. Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones, la ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones.

VOLUMETRÍA: 3

Ver anexo Reglamentación Urbanística Vigente Detallada.

- DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos."

Artículo 14º.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

5.2

ZONAS DE AMENAZA:

El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

5.3

ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:

El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

VI. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

6.1 BARRIO SANTA INÉS:

El Barrio Santa Inés sector residencial tradicional de viviendas construidas en lotes amplios con antejardín y patio posterior, sector en desarrollo hacia donde se han volcado las actividades constructivas de nuevos proyectos de la ciudad.

En el sector se enmarcan conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares amplias, con buenas características arquitectónicas, cerca de equipamientos variados con buena aceptación en la ciudad.

El predio está en las inmediaciones de centros comerciales de grandes superficies, como Unicentro, Makro, barrios Mesopotamia, La pradera, Remansos, Terrazas entre otros.

6.1.1 TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:

- Predominan las viviendas de uno y dos pisos de altura, con antejardín.
- En el sector encontramos Conjuntos multifamiliares PH. Edificio El Recreo, La Pradera, barrios como Mesopotamia, entre otros
- El Barrio tiene un centro comercial y conjunto deportivo que aglutinan el comercio y los aspectos sociales.

6.1.2 LINDEROS DEL SANTA INES:

NORTE. BARRIO QUINCE DE MAYO
 SUR. MESOPOTAMIA
 ORIENTE. CONJUNTO TERRAZAS.
 OCCIDENTE. AVENIDA NORTE.

6.1.3 EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:

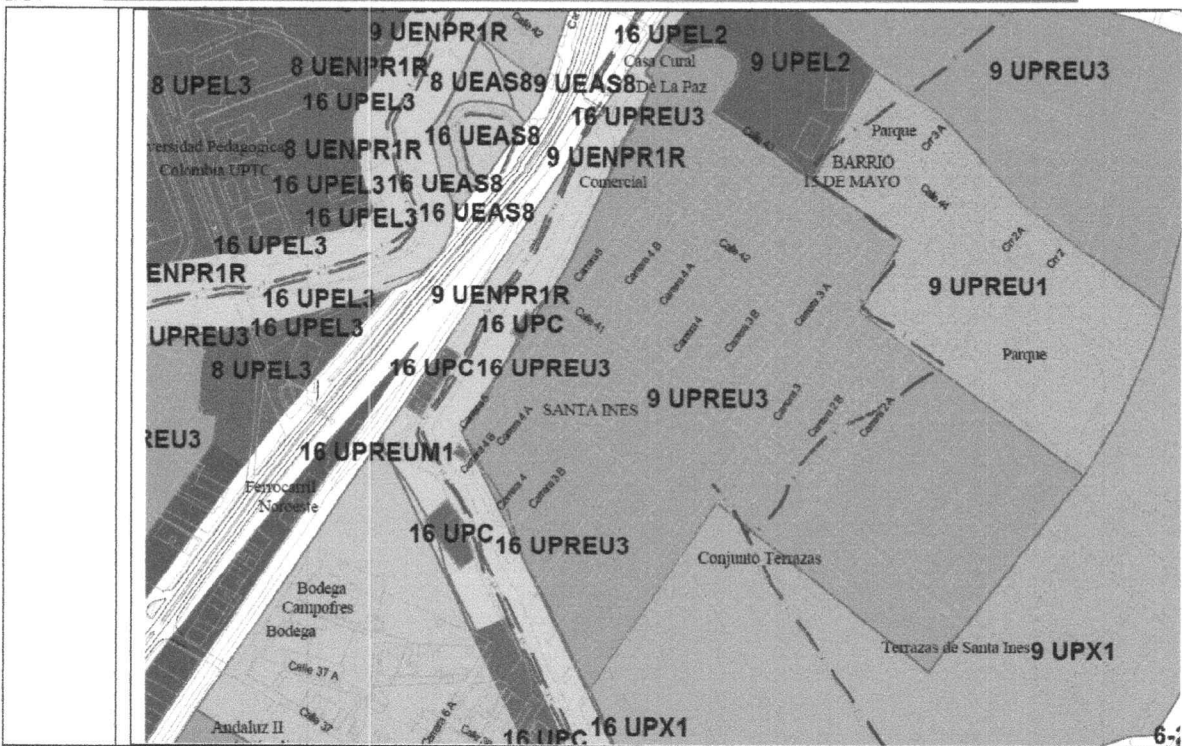
- Educación: Sede de la U.P.T.C.
- Parques: Parques del barrio.
- Establecimientos de grandes superficies, como Unicentro y Makro
- Entidades Estatales: conjunto deportivo, Estadio, coliseo, Piscina, Pista Atletica, canchas Tenis, entre otros.

En los barrios aledaños se destacan:

- Conjunto Terrazas.
- Barrio Quince de Mayo.
- Villa Universitaria, La Pradera.

6.1.4 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:



Sí. Buen estado.

- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Sí. Buen estado.

- Alumbrado Público.
- Gas Natural.
- Teléfono.
- Recolección de basuras.

6.1.5 ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:

Al sector se le asignaron los siguientes estratos socioeconómicos:

- Estrato 4.
- Edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales Estrato 5.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en el decreto 0241 de 2014.

6.1.6 AMOBAMIEN TO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran en aceptable estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas.

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Buen estado.

DEMARCACIÓN VIAL: Si. Buen estado.

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: Si. Buen estado.

ZONAS VERDES: No.

PARQUES Y ALAMEDAS: Si. Buen estado.

ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: Bueno.

VII.	DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN:
7.1	<p><u>LINDEROS Y DIMENSIONES Tomadas Plano catastral:</u></p> <p>POR EL OCCIDENTE: en 7.00 m con la carrera 3 A. POR EL NORTE: En 12.50 m con casa 42-56. POR EL ORIENTE. En 7.00 m predio K 3 42-49. POR EL SUR: En 12.50 m con casa 42-42.</p>

VIII.	AREAS:
8.1	<p><u>ÁREA DEL TERRENO:</u></p> <p>Terreno 89,00 m². Ver respectiva escritura.</p>



8.2	<p><u>ÁREA EDIFICACIÓN:</u></p> <p>Según información Catastral del predio tiene 126,00 m² en una vivienda de dos pisos.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="3">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th>DEPENDENCIAS:</th> <th>m²</th> <th>REDONDEADO m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA TERRENO CATASTRO:</td> <td>89,00</td> <td>89,00</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>126,00</td> <td>126,00</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Se tendrán en cuenta para el presente avalúo, las áreas determinadas por Catastro.</p> <p><u>DEFINICIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Área construida: En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la construcción, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (Columnas 	CUADRO DE ÁREAS			DEPENDENCIAS:	m²	REDONDEADO m²	ÁREA TERRENO CATASTRO:	89,00	89,00	ÁREA CONSTRUIDA:	126,00	126,00			
CUADRO DE ÁREAS																
DEPENDENCIAS:	m²	REDONDEADO m²														
ÁREA TERRENO CATASTRO:	89,00	89,00														
ÁREA CONSTRUIDA:	126,00	126,00														

o muros estructurales). Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad del muro medianero. **Nota: Se estima que el área arquitectónica construida es equivalente al área construida.**

X. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS Y DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:

La vivienda está construida en dos pisos con muros de ladrillo prensado a la vista, placa de entrepiso, muros pañetados estucados y pintados en vinilo, fachada con ventana y puerta de garaje.

El estado en general de la vivienda es bueno en cuanto a la estructura y elementos constructivos, el estado de mantenimiento es pésimo denota abandono con acumulación de basuras y manchas de grasa y mugre en general en todos los elementos, los baños están en pésimo estado de aseo, con un lavamanos roto, al igual que el estado deplorable de la cocina. No se avizoran daños en la estructura de la vivienda que requieran de reparaciones importantes.

10.1 DEPENDENCIAS:

XI. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:

FACHADA: Ladrillo prensado a la vista.
CIMENTACIÓN: Concreto y piedra.
ESTRUCTURA: Concreto reforzado.
MUROS: Mampostería ladrillo tolete, pañetados estucados y pintados en vinilo.
PISOS: Enchapados en cerámica, patio de ropas y garaje en tableta de gres.
CIELOS RASOS: En el segundo Piso en listón de madera.
CUBIERTA: Placa y tejas fibro cemento.
 Instalaciones Eléctricas hidráulicas y sanitarias sin comprobar su funcionamiento.

11.1. DEPENDENCIAS:

PRIMER PISO: Se accede por el Garaje, sala comedor, cocina cuarto, baño auxiliar, patio de ropas.
SEGUNDO PISO: Tres alcobas con closet, y un baño social.
ESTRUCTURA: Concreto reforzado.
MUROS: Mampostería ladrillo tolete.
CUBIERTA: Placa y tejas fibro cemento.

XII. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:

AGUA: Si. Una (1) cuenta.
LUZ: Si. Una (1) cuenta.
GAS NATURAL: Si. Una (1) cuenta.
ALCANTARILLADO: Si.

XIII. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El predio se localiza en la manzana catastral 0056, a la cual se le asignó el estrato tres (4) vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

XIV. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE:

14.1 **COMERCIABILIDAD:**

Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio, este predio es fácil de comercializar.

14.2 **RENTABILIDAD ACTUAL:**

Vivienda unifamiliar ocupada por el propietario.

14.3 **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.

14.4 **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

Residencial.

14.5 **USOS PREDOMINANTES EN LA ZONA:**

Residencial y Comercial.

14.6 **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:**

Unicentro, Makro, Boulevard.

14.7 **ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:**

Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

14.8 **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:**

Se observó poca actividad edificadora con nuevos desarrollos de proyectos multifamiliares manteniendo una altura hasta de cinco (5) pisos.

XV. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares, tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas de casas en venta ubicadas sobre la carrera 8 centro histórico y en sectores aledaños homogéneos. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Áreas de terreno entre 80 m² y 200 m².
- Edades superiores a veinte (20) años en venta.
- De un (1) y dos (2) niveles.
- Vista exterior e Interior acceso vía vehicular abierta.
- Viviendas con zonas libres sin edificar.

Notas:

- Todas estas ofertas se verificaron telefónicamente.
- La mayoría de los oferentes informaron sobre el área de terreno y sin tener clara las áreas construidas.

15.1

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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se sustenta en el principio de sustitución que dice que "nadie pagará por un bien más de lo que le costaría adquirir otro de la misma calidad, utilidad, edad y estado de conservación".

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o 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 septiembre de 2008 del IGAC. **Ver anexo ofertas.**

15.3 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO PARA EL TERRENO:

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de Terreno en venta adoptado de \$1.619.000.- Las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta adoptado es muy cercano al límite Superior basados en el coeficiente de asimetría ya que la casa objeto de este avalúo tiene una buena ubicación y estado. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

15.2 **DESARROLLO DE LOS MÉTODOS DE MERCADO Y RENTA. - TASA DE RENTA:**

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS EN VENTA																				
SECTOR: BARRIO SANTA INES REMANSOS TERRAZAS																				
FUENTE DE INFORMACIÓN	VÍA EN EL BARRIO	UBICACIÓN EN LA MANZANA	TIPO DE PREDIO	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR M ²	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (Fm)	PROMEDIO POR M ² TERRENO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	# PISOS Y/O NIVELES	# HAB	# WC	EDAD EN AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR M ² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	OBSERVACIONES	CONTACTO
TERRENO	SECUNDARIA	MEDIANERA	LOTE	195.000.000	2,6%	190.000.000	#,DIV7	190.000.000	104	1.826.923	0	0	0	0	0	0	0	0	8X13 CERRAMIENTO LAMINAS ZINC MEDIANERO	320 219 3838
TERRENO	SECUNDARIA	ESQUINERA	LOTE	150.000.000	3,1%	155.000.000	#,DIV7	155.000.000	96,00	1.614.583							0		12'8 MEDIANERO TERRAZAS	320 253 2671
TERRENO	SECUNDARIA	MEDIANERA	LOTE	175.000.000	2,9%	170.000.000	#,DIV7	170.000.000	94	1.808.511							0		8,5X12,5 BARRIDO AVILA MEDIANERO CONSTRUIDO TODOS LADOS	311 2633485
TERRENO	SECUNDARIA	MEDIANERA	CASA	260.000.000	3,6%	270.000.000	1,636,364	162.750.000	89	1.829.882	105						107.250.000	650.000	K 3 A 42 22 MEDIANERA CON ALGUNAS MEJORAS	315 342 1151
TERRENO	SECUNDARIA	ESQUINERA	LOTE	150.000.000	3,3%	145.000.000	#,DIV7	145.000.000	90	1.611.111							0		C 45 3 A 16 LAS QUINTAS CERCA STA INES 15X6	310 488 1099

VALOR DEL TERRENO			VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		
OFERTAS			OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m2)	PRECIO POR m ² (\$)	ID	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	104	1.826.923	1	0	
2	96	1.614.583	2	0	0
3	94	1.808.511	3	185	500.000
4	89		4	0	0
5	90	1.611.111			
	PROMEDIO	1.715.282		PROMEDIO	166,667
	N° DE DATOS	4		N° DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	102,649		DESVIACIÓN ESTÁNDAR	235,702
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,98%		COEFICIENTE DE VARIACIÓN	141,42%
	RAÍZ N	2,00		RAÍZ N	1,73
	t-student	1,86		t-student	2,00
	LÍMITE SUPERIOR	1.810.643		LÍMITE SUPERIOR	438,288
	LÍMITE INFERIOR	1.619.921		LÍMITE INFERIOR	-104,955
	VALOR COMERCIAL DE LOTE POR M ² ADOPTADO \$:	1.619.921		VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCIÓN POR M ² AD	500,000

El valor comercial de venta por m² de Terreno (Redondeado) \$1.619.000.- se multiplica por 89.00 m² y arroja un valor comercial de \$144.091.000-.

El valor comercial para la construcción (Redondeado) de \$ 500.000 se multiplica por 126,00 m² arroja un valor para la construcción de \$ 63.000.000.

XVI.	CONSIDERACIONES ESPECIALES:
	Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.
	Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.
16.1	<u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE</u>
	La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que

<p>puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.</p> <p>El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.</p> <p>El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.</p>

XVII. AVALÚO COMERCIAL No. 2021-08/31

ÁREA PRIVADA RESOLUCIÓN 620 IGAC 2008

TIPO DE PROPIEDAD:	CASA BARRIO SANTA INÉS.
---------------------------	-------------------------

DIRECCIÓN:	CARRERA 3 A No. 42-50 TUNJA.
-------------------	------------------------------

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
A R E A m² :	VALOR m² \$:	VALOR TOTAL \$:
89	1.619.000,00	144.091.000,00

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	ÁREA m²:	V/ m² \$:	V/ TOTAL \$:
ÁREA CONSTRUIDA EN DOS PISOS.	126.00	500.000	63.000.000
TOTAL AVALÚO:			207.091.000
TOTAL AVALÚO REDONDEADO			207.091.000

SON: DOSCIENTOS SIETE MILLONES NOVENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.
--

2. TIPO DE DIVISIÓN PROCEDENTE.

Dadas las condiciones del predio no es susceptible de división física, el inmueble es para dividirlo en dos partes, aspecto que hace imposible la división física del predio, además de no es un bien sometido al régimen de Propiedad Horizontal con un área y condiciones que lo hacen indivisible materialmente de acuerdo con los requisitos exigidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

ARTICULO 39o. ÁREAS MÍNIMAS. Una unidad de vivienda mínima, deberá cumplir con los requerimientos de área mínima del lote, de frente mínimo y de fondo mínimo, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Cuadro No. 10. Áreas Mínimas

Estrato/Tipología	Aislamiento Anterior	Aislamiento o Posterior	Aislamiento o Lateral	Altura Máxima	Dimensión		Área	
					Frente	Fondo		
II	Unifamiliar	-0-	2.5 m	-0-	2 plantas + altillo	4.5 m	11.0 m	49.5 m ²
	Bifamiliar	-0-	3.0 m	-0-	2 plantas + altillo	8.0 m	12.0 m	96 m ²
	Multifamiliar	5.0 m	5.0 m	4.0 m	5 plantas			
III - IV	Unifamiliar	2.5 parcial	2.5 m	-0-	2 plantas + altillo	6.0 m	12.0 m	72 m ²
	Bifamiliar	2.5 m	3.0 m	-0-	2 plantas + altillo	9.0 m	14.0 m	126m ²
	Multifamiliar	5.0 m	5.0 m	4.0 m	5 plantas			
V - VI	Unifamiliar	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2 plantas + altillo	6.0 m	15.0 m	90 m ²
	Bifamiliar	3.5 m	4.0 m	4.0 m	2 plantas + altillo	10.0 m	15.0 m	150 m ²
	Multifamiliar	5.0 m	5.0 m	4.0 m	5 plantas			

Se establecen las siguientes definiciones:

- **Área del Lote:** Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.
- **Área Libre:** Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.
- **Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.
- **Lote Mínimo:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.
- **Loteo:** Es una división de un globo de terreno en lotes.
- **Fondo del Lote:** Es el cociente de dividir el área por un ancho promedio.
- **Frente del Lote:** Es la longitud de su línea de demarcación.
- **Antejardín - Aislamiento anterior:** Es el área de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.
- **Aislamiento Lateral.** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.
- **Aislamiento Posterior.** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.
- **Altura de piso:** es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Los predios deben reunir además las siguientes condiciones:

- a. Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes.
- b. Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunal y garantizar su accesibilidad.
- c. Cumplieron las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

Sobre el predio es No posible hacer una división material por cuanto no se logra que las dos partes resultantes tengan equidad frente al resultado.

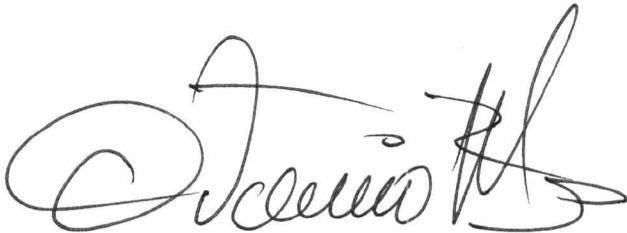
3. PRESENTAR LA DIVISIÓN SI FUERA POSIBLE.

Sobre el bien inmueble objeto del presente dictamen solamente es procedente la división ad valorem, como producto de la venta por subasta del inmueble para ser dividido el producto de la venta en dos partes correspondiente a los copropietarios del inmueble.

Corresponde a cada uno de las partes la suma de \$103.545.500, que representa el 50% del valor del inmueble, valor total Inmueble de \$207.091.000,00 equivalente al 100%.

El presente informe, se deja a disposición del despacho y de las partes,

Cordialmente,



OCTAVIO MORENO TORRES
R.A.A. AVAL-6773594 Afiliado ANAV
Perito Avaluador Aux. De la justicia.

ARCHIVO FOTOGRÁFICO

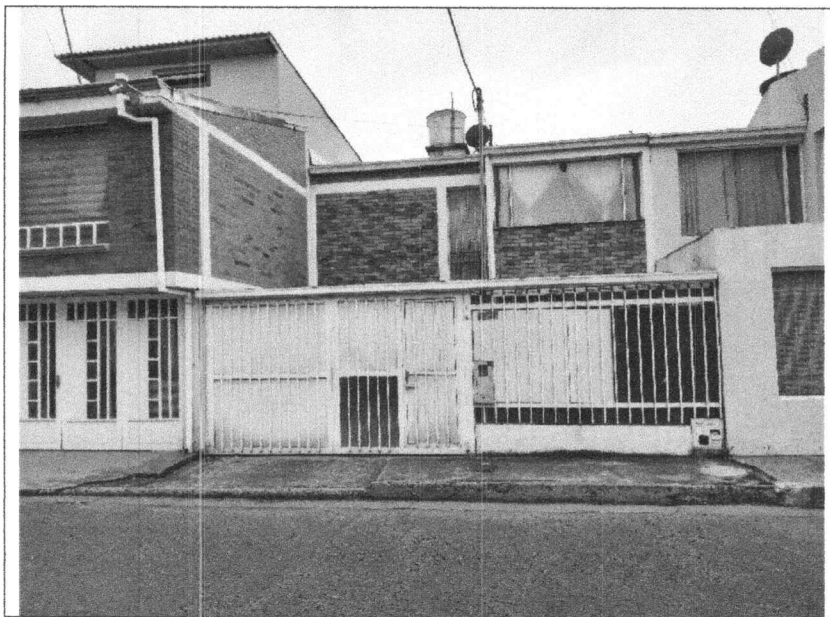
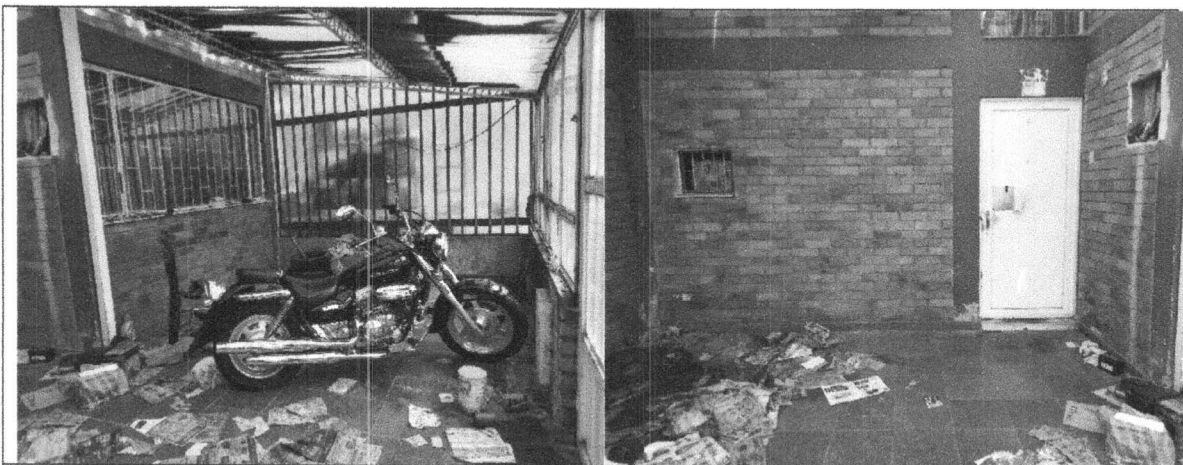


IMAGEN CARRERA 3 A VÍA ACCESO



GARAJE ACCESO

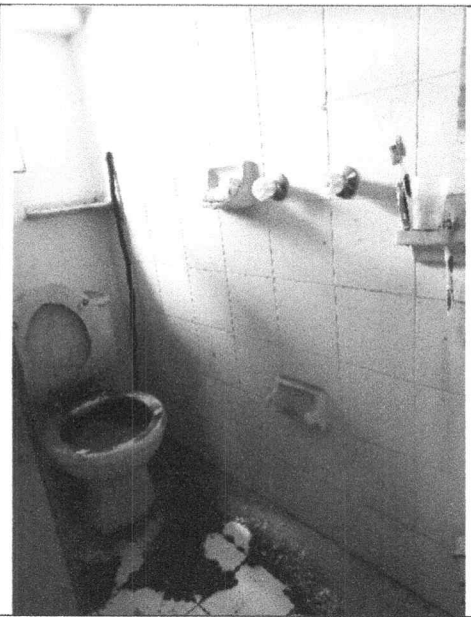


COMEDOR

SALA



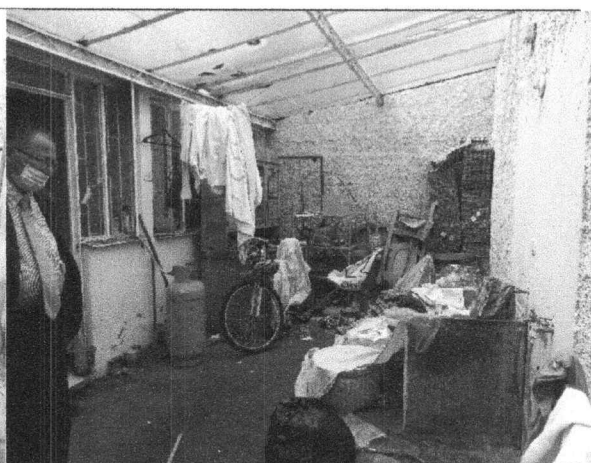
COMEDOR



SALA



COCINA



PATIO ROPAS



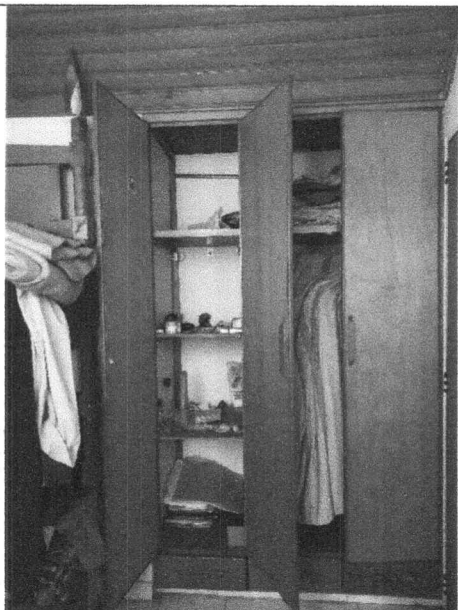
ESCALERAS AL SEGUNDO PISO



ALCOBA



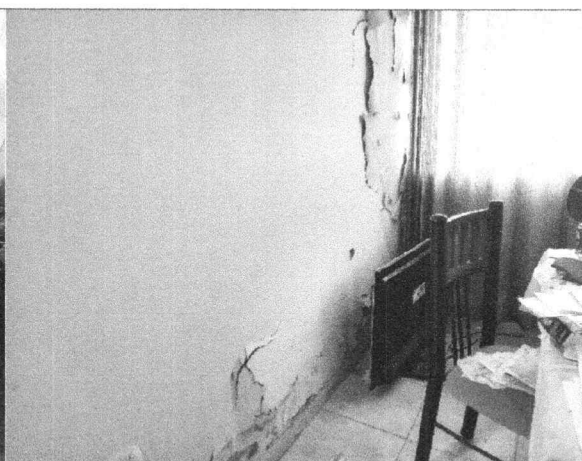
BAÑO SEGUNDO PISO



ALCOBA



MUESTRAS DE HUMEDAD PRIMER PISO



ANEXO REQUISITOS EXIGIDOS PARA LA PRESENTACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL DE ACUERDO CON EL NUEVO CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 226.

1. Nombre: OCTAVIO MORENO TORRES identificado con la c.c. 6.773.594 de Tunja.
2. Lugar de residencia: En la diagonal 11 No 8-12 del barrio San Laureano de la ciudad de Tunja, celular 313 321 3094, correo electrónico octaviomorenotorres@gmail.com.
3. Profesión: Administrador de Empresas de la U.P.T.C., perito avaluador con Registro Abierto de Avaluador R.A.A.: AVAL-6773594 Afiliado a ANAV, auxiliar de la justicia desde el año 1997 como perito Avaluador.
4. No he realizado publicaciones sobre la materia objeto del dictamen, pero presento una relación de los trabajos realizados como avaluador o actividades relacionadas con el dictamen pericial, en los últimos 10 años:

DESCRIPCIÓN	ENTIDAD	FECHA
AVALÚO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	ALCALDÍA SANTA SOFÍA	1/07/2005
AVALÚO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	ALCALDÍA NUEVO COLÓN	1/09/2005
AVALÚO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	ALCALDÍA GARAGOA	1/12/2005
AVALÚO DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPIO DE CUCAITA	ALCALDÍA MUNICIPAL CUCAITA	1/05/2006
AVALÚO INSTALACIONES FÍSICAS Y BIENES MUEBLES	COLEGIO LAS MERCEDES GUAYATA	1/07/2006
ESTIMACIÓN CANTIDADES Y PESOS PLANTA ARGOS	CEMENTOS ARGOS S.A.	1/11/2006
AVALÚO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	ALCALDÍA SOMONDOCO	1/06/2008
AVALÚO DE BIENES MUEBLES EQUIPOS MÉDICOS E INMUEBLES	POLICLÍNICA JUNÍN CUNDINAMARCA	1/05/2011
AVALÚO BIENES PARA BAJA	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE SEGURIDAD D.A.S.	1/10/2011
AVALÚO ESTACIÓN DE SERVICIO BIOMAX TUNJA	MARTHA NEYLA BONILLA CRUZ	1/05/2012
AVALÚO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	MUNICIPIO DE CHIVATA	1/11/2012
AVALÚO PREDIO RURAL VEREDA TOBACHIA SATIVASUR	CARLOS HUMBERTO AYALA GUERRERO ABOGADO	1/07/2013
AVALÚO PREDIO RURAL CUCAITA	ABRACOL S.A.	1/07/2013
AVALÚO DE BIENES INMUEBLES	MUNICIPIO DE BERBEO	1/11/2013
AVALÚO PREDIO RURAL VEREDA TOBACHIA SATIVASUR	CARLOS HUMBERTO AYALA GUERRERO ABOGADO	1/02/2014
AVALÚO PREDIOS VARIOS	ALCALDÍA DE SORACÁ	1/11/2014
AVALÚO DE BIENES MUEBLES EQUIPOS MÉDICOS E INMUEBLES	E.S.E. CENTRO SALUD MOTAVITA	1/10/2015
AVALÚO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	MUNICIPIO DE SAN EDUARDO	1/11/2015
AVALÚO DE BIENES MUEBLES EQUIPOS MÉDICOS E INMUEBLES	E.S.E. CENTRO SALUD NOBSA	1/12/2015
AVALÚO PREDIO PARA COMPRA	ALCALDÍA DE SANTA SOFÍA	AÑO 2015
AVALÚO MAQUINARIA	MUNICIPIO DE SANTA SOFÍA	1/05/2017
AVALÚO MAQUINARIA	MUNICIPIO DE GACHANTIVA	1/05/2017
AVALÚO INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS DEL MUNICIPIO	MUNICIPIO DE SIACHOQUE	1/09/2017
AVALÚO INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPOS DEL MUNICIPIO	MUNICIPIO DE RONDÓN	1/10/2017
	MUNICIPIO DE PACHAVITA	1/11/2017

AVALÚO INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO		
AVALÚO INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO	MUNICIPIO DE CHIVOR	1/12/2017
AVALÚO PREDIOS RESERVA FORESTAL	MUNICIPIO DE PACHAVITA	1/08/2018
AVALÚO PREDIO INTERÉS MUNICIPIO	MUNICIPIO GUAVATÁ SANTANDER	1/09/2018
AVALÚO PREDIO VIVIENDA VIS	MUNICIPIO DE SORACÁ	15/12/2018
AVALÚO RESERVAS FORESTALES	MUNICIPIO DE PACHAVITA	30/12/2018
AVALÚO MAQUINARIA Y EQUIPOS	MUNICIPIO DE SORACÁ	10/03/2019
AVALÚO E.S.E CENTRO SALUD	MUNICIPIO DE MOTAVITA	26/04/2019

5. LISTA DE PROCESOS COMO PERITO:

JUZGADO	PARTES DEMANDANTE/DEMANDADO	APODERADO	ASUNTO
PRIMERO DE FAMILIA	LUZ CONSTANZA GONZÁLEZ / OMAR MONROY	SANDRA GONZÁLEZ	DIVISORIO 2012-0352
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	INCO /EDUARDO BARAJAS	HENRY CUEVAS	EXPROPIACIÓN 2010-0283
TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	LUZ ELVINIA MENDOZA/ INDETERMINADOS	LUISA ADRIANA MOLANO	PERTENENCIA 2102-007
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	PABLO REYES RABA / INDETERMINADOS	HUGO DARÍO OSPINA	PERTENENCIA 2013-0124
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	MARINA NARANJO / INDETERMINADOS	GERMAN ALBERTO GONZÁLEZ	PERTENENCIA 2004-320
SEGUNDO CIVIL CIRCUITO	SEGUNDO CARABUENA		PERTENENCIA 2011-0337
PRIMERO DE FAMILIA	EDITH VILLATE		DIVISORIO 2013-0372
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	TGI / MARÍA AMPARO ROJAS		IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE 2014-0105
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	CLODOMIRO GONZÁLEZ / GONZALO TORRES	VÍCTOR HUGO ANDRADE	RESTITUCION 2011-0347
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	FREDESMINDA CASALLAS / ANA SILVIA CASALLAS		SIMULACIÓN 2013-0133
CUARTO CIVIL MUNICIPAL	BÁRBARA PACANCHIQUE / INDETERMINADOS		PERTENENCIA 2012-0347
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	MARÍA STELLA MORENO/ JOSÉ DAVID PULIDO		DIVISORIO 2014-048
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	OMAR PINZÓN MOJICA / INDETERMINADOS	EDGAR FERNANDO CÁRDENAS	PERTENENCIA 2014-074
SEGUNDO EJECUCIÓN DE PENAS	ALFREDO ESCALLON / MERCEDES AZULA		EJECUTIVO 2010-0332
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	MARÍA ELENA ROBERTO / INDETERMINADOS	OMAR MONROY	PERTENENCIA 2014-002
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	ALCALDÍA TOCA /		PERTENENCIA 2014-049
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	LUIS DELGADO / INDETERMINADOS	YESID FONSECA	DIVISORIO 2009-054
PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	LUIS SUPELANO / INDETERMINADOS	RENE RODRÍGUEZ	PERTENENCIA 2014-070
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	JOSÉ CELIO GONZÁLEZ / INDETERMINADOS	CAROLINA MÉNDEZ	PERTENENCIA 2015-032
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	MERY FONSECA / INDETERMINADOS		PERTENENCIA 2010-0348
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	ABIGAIL OCHOA / INDETERMIANDOS	FIDEL MILLÁN	PERTENENCIA 2015-068
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	EXELINO GÓMEZ / INDETERMINADOS	DORIS JIMÉNEZ	PERTENENCIA 2014-0178
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	JUVENAL DÍAZ / INDETERMINADOS	WILMAN ARMANDO NIÑO	PERTENENCIA 2015-0144
PROMISCUO CHIVATA	ROSA EMMA BARÓN / INDETERMINADOS	SONIA CUERVO	PERTENENCIA 2015-035

JUZGADO	PARTES DEMANDANTE/DEMANDADO	APODERADO	ASUNTO
TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	JOSÉ BAUDILIO GARCÍA / INDETERMINADOS		PERTENENCIA 2015-0250
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	MARÍA HERLINDA GONZÁLEZ / SANTIAGO BORDA	WILMAN ARMANDO NIÑO	PERTENENCIA 2015-0124
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	MARÍA CRISTINA MANILLA / HÉCTOR TOCARRUNCHO	JOSÉ AQUILINO RONDÓN	DIVISORIO 2014-0280
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	JOSÉ MIGUEL CUERVO PÁEZ/ HERNANDO SANDOVAL MONTAÑA		REIVINDICATORIO 2012-0377
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	CARMEN ALICIA SUAREZ / LUIS FERNANDO HURTADO	LIGIO GÓMEZ	PERTENENCIA 2015-0177
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	DERLY CASTILLO BELTRÁN / RICARDO SARMIENTO	DUVIER ALIRIO GÓMEZ	SUCESIÓN 2015-0233
CUARTO CIVIL MUNICIPAL	ÁNGEL MARÍA RODRÍGUEZ/ INDETERMINADOS	HÉCTOR JAIME FARIÁS	PERTENENCIA 201-0359
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	ALCIRA CORTES DE FUENTES/ ERNESTINA JIMÉNEZ GROSSO	JOSÉ JUAN GONZÁLEZ	PERTENENCIA 2015-586
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	AURELIANO ANTOLINEZ CUADROS/MERCEDES MILLÁN	SUSAN DE LA PEÑA	PERTENENCIA 2015-0498
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	CONSUELO HERRERA/ INDETERMINADOS	LEONEL GONZÁLEZ VARGAS	PERTENENCIA 2015-0232
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	SAMUEL TORRES MOLANO/JUAN DOMINGO GONZALEZ	JOSÉ FUENTES ORTEGA	PERTENENCIA 2015-0408
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	MIGUEL ÁNGEL PIRACOCA / POLICIA NAL	WILTON PIRACOCA GÓMEZ	REIVINDICATORIO 2012-0042
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	LUCRECIA ARIAS ARIAS/ETELVINA ECHEVERRIA	ÁNGELA IBAÑEZ	PERTENENCIA 2015-0542
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	JORGE NIÑO GUARÍN/ NOHEMY BOSIGAS	YEFERSON A JIMÉNEZ	RESTITUCIÓN 2015-222
CUARTO CIVIL MUNICIPAL	JOSÉ ARGEMIRO SOSA / BENILDA TORRES	LUZ MIRYAM PÁEZ	PERTENENCIA 2015-107
CUARTO CIVIL MUNICIPAL	MARÍA BLANCA MOTIVAR/ MANUEL DIAZ	JAIME BERNAL	PERTENENCIA 2015-798
SEXTO CIVIL MUNICIPAL	MARCELA VIVIRVIESCAS/ RAMA JUDICIAL	ROBERTO CORRALES	EJECUTIVO 2007-0257
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	MARIELA FONSECA / INDETERMINADOS	LUIS H. SARMIENTO BARAJAS	PERTENENCIA 2014-305
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	HENRY GONZALO VARGAS / INDETERMINADOS	MARIO MUNEVAR	PERTENENCIA 2016-188
PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	CENTRO NORTE / ADRIANA RODRÍGUEZ	EDUAR TRIANA	EJECUTIVO 2012-0137
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	JAMES GONZÁLEZ/INDETERMINADOS	MARTHA PATRICIA GONZÁLEZ	PERTENENCIA 2015-0770
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	MARCO AURELIO ZAMORA/JOSÉ MIGUEL CUERVO	CARMELO VERGARA NIÑO	PERTENENCIA 2014-0133
PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	MARÍA PURIFICACION CAMARGO/INDETERMINADOS	OFELIA GIL	PERTENENCIA 2013-0404
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	ANA GEORGINA AVENDAÑO/ ELISEO AVENDAÑO	MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ	PERTENENCIA 2015-0781
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	CARLOS GUTIÉRREZ MORENO/CARMENZA GONZÁLEZ	WILMAN ARMANDO NIÑO	PERTENENCIA 2015-0720
TERCERO CIVIL MUNICIPAL	GLADYS PÉREZ PÁEZ/ HDOS INDETERMINADOS	PAULINA BORDA	PERTENENCIA 2016-0338
SEXTO CIVIL MUNICIPAL	CONFIAR/ARNOLD ERICH GARCÍA	ANTONIO JOSÉ VASQUEZ	HIPOTECARIO 2013-040
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	MARÍA EMELINA SOSA/FELIZ ANTONIO SOSA	MARIANO ROCHA	PERTENENCIA 2016-367
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	JOSÉ DAVID GUTIÉRREZ/JOSÉ MARIO GUTIÉRREZ	LEONEL GONZÁLEZ VEGA	PERTENENCIA 2017-088
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	MIRYAM SOSA TIBAGAN/EZEQUIEL FÚNEME	GUIDO ALFREDO ROMERO	PERTENENCIA 2016-0270
PRIMERO PROMISCUO MONQUIRÁ	MARÍA JIMÉNEZ / JOSÉ ELVER GUERRERO	JORGE SANTAMARÍA	REIVINDICATORIO 2016-057
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	SEGUNDO LEÓNIDAS LÓPEZ/INDETERMINADOS	HÉCTOR JULIO VEGA	PERTENENCIA 2016-0299
QUINTO CIVIL MUNICIPAL	JENNY ESPERANZA PARADA	MIRIAM CASTILLO	PERTENENCIA 2017-166
CUARTO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	MARÍA BERENICE CADENA	SILVINO RAMÍREZ SOTO	PERTENENCIA 2015-0873

JUZGADO	PARTES DEMANDANTE/DEMANDADO	APODERADO	ASUNTO
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	CLAUDIA MARITZA PARRA	JANETH PARDO	PERTENENCIA 2017-0170
SEGUNDO PEQUEÑAS CUASAS TUNJA	LEONARDO REYES ARIAS	MARÍA HORTENSIA ROJAS	DESLINDE 2018-0889
CUARTO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	MARÍA CAMPOS SANABRIA	JANETH PARDO	PERTENENCIA 2016-0363
PROMISCUO VIRACACHÁ	SEVERO ÁVILA PÁEZ	ISRAEL SUAREZ	DIVISORIO 2017-050
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	OMAR CÁRDENAS	FLOR ELISA BORDA	DIVISORIO 2016-0156
QUINTO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	JAIRO ALBERTO FUQUEN	YUBER FREDY FONSECA	PERTENENCIA 2017-0032
QUINTO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	VERÓNICA ROBERTO DE BALLÉN	PERSONAS INDETERMINADAS	PERTENENCIA 2017-0283
SEXTO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	ROSA AURA PÁEZ/YENIFER RAMÍREZ	AUGUSTO SANABRIA	EJECUTIVO 2013-042
PRIMERO DE FAMILIA TUNJA	CAROLINA ZAMBRANO/NELSON SÁNCHEZ	MARIO ALBERTO BARRETO	LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGA 2016-0133
TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	MARIBEL MEDINA/HDOS INDETERMINADOS	WILMAN ARMANDO NIÑO LA ROTTA	PERTENENCIA 2017-0157
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	VÍCTOR MANUEL ESCOBAR/LUIS MÉNDEZ DE CHÁVEZ	DIEGO OCHOA	RESPONSABILIDAD CIVIL 2016-047
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	MARÍA DEL C. RAIRAN/HDOS LUCRECIA VATGAS	HÉCTOR JOSÉ VARGAS	PERTENENCIA 2018-0262
PRIMERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	BLANCA CECILIA CUCHIVAGUEN/MARINA NONSOQUE	MIGUEL GALVIS	PERTENENCIA 215-0883
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	INÉS ADELA ROJAS/AURA LEONOR ROJAS	CAMILA ROJAS LEÓN	REIVINDICATORIO 2018-083
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	TERESA GALINDO BORDA/INDETERMINADOS	ERNESTO FELIPE VARGAS	PERTENENCIA 2017-0197
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	MARGARITA PINEDA/JOSÉ POMPILIO GARCÍA	MANUEL CASTELLANOS	PERTENENCIA 2016-0620
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	LUIS FERNANDO YANQUEN/LUZ DARY MOLINA	LUIS HERNANDO SARMIENTO	PERTENENCIA 2016-1165
PRIMERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	BLANCA CUCHIVAGUEN/LUZ MARINA NONSOQUE	MIGUEL GALVIS HERNÁNDEZ	VERBAL SUMARIO 2015-0883
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	HUGO ALFONSO/CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ	CARLOS DANIEL MARTÍNEZ	REIVINDICATORIO 2018-0956
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	LUIS ENRIQUE PEDRAZA/ARQUÍMEDES MARTÍNEZ	PEDRO JULIO QUEZADA	REIVINDICATORIO 2018-004
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	PEDRO JULIO VARGAS/HDOS INDETERMINADOS	JULIÁN MENDOZA	PERTENENCIA 2018-1369
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	ÁNGEL MARÍA ALVARADO/VIVIENDA JUDICIAL	GUSTAVO RAMÍREZ	PERTENENCIA 2017-0770
SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	JOSÉ DANIEL PUERTO/HDOS POLIDORO GONZÁLEZ	PAULINA BORDA	PERTENENCIA 2017-0203
SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	CARLOS ARTURO PUERTO/HDOS POLIDORO GONZÁLEZ	PAULINA BORDA	PERTENENCIA 2017-0200
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	ERNESTO NIETO MORILLO/FERNANDO ROBLES	JAIME ARNULFO FINO	RESOLUCIÓN CONTRATO 2018-0211
TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	ANA LUZMILA LÓPEZ/MARÍA DORA MORENO	EDGAR ALBERTO REINA	PERTENENCIA 2018-093
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	FERNANDO RODRÍGUEZ/HDOS EVANGELINA R.		PERTENENCIA 2018-0263
PROMISCUO ONZAGA SANTANDER	ILBERTO PARRA H/SEGUNDO RAFAEL PARRA H.	LEONARDO	EXT. SERVIDUMBRE 2018-040
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	U.P.T.C. / SUCE. DE LILIA LÓPEZ	JOSÉ GONZÁLEZ	ABREV. SERVIDUMBRE 2011-400

PROMISCUO GACHANTIVÁ	EUTIMIO GUERRERO/BLANCA NELLY TORRES	LEONEL GONZÁLEZ VARGAS	PERTURB. POSESIÓN 2019-011
CIRCUITO RAMIRIQUÍ	PARROQUIA VIRACACHÁ/ PERSONAS INDETERMINADAS	HÉCTOR FARÍAS	PERTENENCIA 2019-0151
CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	MONASTERIO EL TOPO/HDOS INDETERMINADOS	CARLOS MORENO VILLATE	PERTENENCIA 2019-163
PROMISCUO DE SIACHOQUE	HDOS DE OCTAVIO ÁVILA		DICTAMEN DE PARTE PERTENENCIA

JUZGADO	PARTES DEMANDANTE/DEMANDADO	APODERADO	ASUNTO
PROMISCUO VILLA DE LEYVA	KAREN RAMÍREZ	SANDRA RAMÍREZ VELAZCO	DICTAMEN DE PARTE PERTENENCIA
TUNJA REPARTO MUNICIPAL	ANA CELMIRA HERNÁNDEZ	WILMAN ARMANDO NIÑO	DICTAMEN DE PARTE PERTENENCIA
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	ANTONIO ESPINEL CÁRDENAS/ INDETERMINADOS	LUIS FELIPE ARAQUE	PERTENENCIA 2012-365
PROMISCUO VENTQUEMADA	MAURICIO BENAVIDEZ	PEDRO CASTEBLANCO	DICTAMEN DE PARTE PERTENENCIA
PROMISCUO SIACHOQUE	CONSTANZA CATÓLICO/ INDETERMINADOS	HÉCTOR FARÍAS	PERTENENCIA 2019-0042
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	CARLOS JULIO AMAYA/ GUILLERMO VEGA	FLOR ELISA BORDA	PERTENENCIA 2017-278
PRIMERO CIVIL CTO DE CHIQUINQUIRÁ	ALIRIO ALFONSO CASTELLANOS / TRANSPORTES AGUILERA	JULIO ALBERTO MOLANO BOLIVAR	EJECUTIVO 2014-050
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	PEDRO JULIO ROBLES / HDOS ANA ROSA LUIS	JENNY CAROLINA ROBLES	PERTENENCIA 2018-264
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	MARÍA DEL C. QUIROGA/ LAURENTINO MANCIPE	LEONEL GONZÁLEZ VARGAS	PERTENENCIA 2018-267
TERCERO CIVIL MUNICIPAL TUNJA	MARCO FIDEL VARGAS / LUIS EDO VARGAS	JAIME BERNAL BERNAL	DIVISORIO 2018-349
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	BLANCA MIREYA BUITRAGO / HDOS INDETERMINADOS	AQUILINO RONDÓN	PERTENENCIA 2018-114
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TUNJA	PRESCHELIA PRIAS / ANITA PIZZA	ALONSO CASTILLO	PERTENENCIA 2012-247
PRIMERO CIVIL CTO DUITAMA	HNOS MORENO BRIJALDO /	ÁNGELA MARÍA MORENO	EJECUTIVO 2019-38
INSPECCIÓN POLICÍA SORACÁ	WILSON NEVA / TATIANA GUIO		DESLINDE
SEGUNDO PROMISCUO VILLALEYVA	ALIZ GUZMÁN / SANÍN CORTES	BAYRON SÁNCHEZ	PERTENENCIA 2017-0191
TERCERO CIVIL MPAL TUNJA	CLAUDIA HERNÁNDEZ ADAME / CONCEPCIÓN ACUÑA	ANGELA IBÁÑEZ	PERTENENCIA 2016-325
PRIMERO CIVIL CTO TUNJA	JOSÉ AGUSTÍN BAUTISTA / INDETERMINADOS	LEONEL GONZÁLEZ	PERTENENCIA 2018-049
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	GILBERTO VARGAS / HDOS INDETERMINADOS	ÁNGELA IBÁÑEZ	PERTENENCIA 2019-160
TERCERO CIVIL MPAL TUNJA	BLANCA ELIZA VANEGAS / YOLANDA LEMUS	ÁNGEL DAVID CÓRDOBA	PERTENENCIA 2018-554
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	ROCÍO FONSECA LÓPEZ / POLIDORO GONZÁLEZ	MAGDALENA GONZÁLEZ	PERTENENCIA 2017-2083
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	MARCO ANTONIO BERDUGO / SOLUCIONES EMPRESA.	ALONSO CASTILLO	PERTENENCIA 2017-1326
TUNJA REPARTO MUNICIPAL	YOLANDA GONZÁLEZ / CARLOS EDUARDO SUAREZ	LEONEL GONZÁLEZ VARGAS	DICTAMEN DIVISORIO
SEGUNDO TRANSITORIO TUNJA	DIANA QUIROGA GONZÁLEZ / VÍCTOR JULIO QUIROGA	LEONEL GONZÁLEZ VARGAS	PERTENENCIA 2018-831
TERCERO CIVIL MPAL TUNJA	JOSÉ ELÍAS BERMÚDEZ / POLIDORO GONZÁLEZ	PAULINA BORDA	PERTENENCIA 2018-474
REPARTO MUNICIPAL TUNJA	CLARA INÉS BARAHONA / EPIGEMIO ARCOS SAINEA	LEONEL GONZÁLEZ VARGAS	DICTAMEN DIVISORIO
TERCERO CIVIL MPAL TUNJA	ELVER EDUARDO NONSOQUE/ TIMOTEO NOPE	CARLOS ARTURO PARRA	PERTENENCIA 2018-392
PRIMERO CIVIL DEL CTO DE TUNJA	JAIRO ENRIQUE CASTIBLANCO/ PERSONAS INDETERMINADAS	EDUAR NOVA SÁNCHEZ	PERTENENCIA 2009-0192
TERCERO CIVIL MPAL TUNJA	JOSÉ MARÍA ROJAS ECHEVERRÍA/ CLODOSINDO ROJAS E.	DIANA GARCÍA	PERTENENCIA 2018-409
TERCERO CIVIL MPAL TUNJA	VITALIANO TORRES MOLANO/ HDOS JOSÉ MARÍA MESA.	ISRAEL SUAREZ RIVERA	PERTENENCIA 2018-128

SEGUNDO PEQUEÑAS CAUSAS	ANADELINA LÓPEZ / HDOS INDETERMINADOS DE SEVERO	ELIZABETH BOLÍVAR	PERTENENCIA 2016 – 704
SEGUNDO PEQUEÑAS CAUSAS	SANTIAGO PARRA MANCIPE / HDOS INDETERMINADOS DE VÍCTOR ÁVILA	AUGUSTO SANABRIA	PERTENENCIA 2017 – 1596
TERCERO CIVIL DEL CTO DE TUNJA	LUIS HERNANDO MESA / JESÚS MARÍA MESA	ÁNGELA JULIETH IBÁÑEZ	PERTENENCIA 2018 – 0223
TERCERO CIVIL MPAL TUNJA	MARTHA ISABEL GARCÍA/ ANA MERCEDES TORRES GARCÍA.	CARLOS ANDRÉS RUIZ	REIVINDICATORIO 2017-076
PROMISCUO CIÉNEGA	LIGIA INÉS SANABRIA PINEDA / INDETERMINADOS	HÉCTOR VARGAS	PERTENENCIA 2020 – 012

6. No he realizado trabajos anteriormente para las partes objeto del presente dictamen pericial.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.
8. Los métodos utilizados para la elaboración del presente dictamen pericial son los mismos utilizados para este tipo de procesos y se describen en el cuerpo del dictamen pericial.
9. Los métodos anteriormente utilizados para la elaboración del dictamen pericial son los mismos utilizados en mi labor como perito evaluador.
10. En el dictamen pericial se relaciona la información utilizada como base para la elaboración del experticio.



OCTAVIO MORENO TORRES
R.A.A. AVAL-6773594 De ANAV.
Auxiliar de la Justicia.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - SALA ADMINISTRATIVA
DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL TUNJA
Carrera 9a. No 20-62 Palacio de Justicia Tunja - Telefax 426554 www.ramajudicial.gov.co

LA OFICINA JUDICIAL DE LA DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL
DE ADMINISTRACION JUDICIAL TUNJA

CERTIFICA

Que una vez revisada la lista general de Auxiliares de la Justicia (Acuerdo 1518 de 2002), se encontró que el Señor(a) OCTAVIO MORENO TORRES, identificado con cedula de ciudadanía número: 6773594, aparece inscrito y registrado en los siguientes grupos:

<i>Ciudad</i>	<i>Cargo</i>	<i>Vigencia</i>
TUNJA (BOYACA)	Profesional y Especialista -Admon. De Empresas	31/03/2021
TUNJA (BOYACA)	Técnico -Agrimensor	31/03/2021

A la fecha esta oficina no ha recibido providencia alguna que le imponga sanciones al señor en mención

La presente se expide a solicitud del interesado hoy viernes, 03 de mayo de 2019

Jefe Oficina Judicial



PIN de Validación: 0fo309ad



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OCTAVIO MORENO TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6773594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-6773594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OCTAVIO MORENO TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	01 Sep 2021	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
<ul style="list-style-type: none"> Puentes , Túneles 	01 Sep 2021	Régimen	



Pin de Validación: 9fc309ad



		Académico
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 01 Sep 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		



PIN de Validación: 9fc309ad



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	01 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	01 Sep 2021	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: DIAGONAL 11 N° 8 - 12

Teléfono: 3133213094

Correo Electrónico: octaviomorenotorres@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OCTAVIO MORENO TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6773594.

El(la) señor(a) OCTAVIO MORENO TORRES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: 9fc309ad



PIN DE VALIDACIÓN

9fc309ad

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Tunja, agosto de 2021

Señora:
LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA.
La Ciudad

Referencia: DICTAMEN PERICIAL PROCESO DIVISORIO

Respetados señores,

OCTAVIO MORENO TORRES, identificado como aparece al pie de mi firma, y en calidad de auxiliar de la justicia como perito avaluador, presento el dictamen pericial solicitado como prueba anticipada, para proceso divisorio.

PROPIETARIOS: LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA.
GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.

SOLICITADO POR: LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA.

Fecha de Inspección al predio: De acuerdo con la inspección realizada al predio en fecha 10 de agosto de 2021, se permitió el acceso en compañía de la Sra. Luz Eugenia y la colaboración del Secuestre Sr Hernando Sierra, se presenta informe pericial, cumpliendo con los requerimientos exigidos por el nuevo **Código General del proceso Art. 226**, de la siguiente manera de la siguiente manera:

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA	
1.1	TIPO DE PROPIEDAD:	PARQUEADERO -
1.2	DIRECCIÓN:	CARRERA 3 No 42-49 SANTA INÉS.
1.3	PROPIETARIO(S):	LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA. GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.



1.4	<p><u>SOLICITANTE(S) DEL DICTAMEN:</u></p> <p>LUZ EUGENIA RODRÍGUEZ PEDRAZA</p>
1.5	<p><u>DESTINO DEL DICTAMEN:</u> PRUEBA DE PARTE PARA DESPACHO JUDICIAL INICIO PROCESO DIVISORIO.</p>
II.	<p><u>INFORMACIÓN GENERAL</u></p>
2.1	<p><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL DICTAMEN:</u></p> <p><u>Determinar la viabilidad de división Material del inmueble y Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente dictamen como requisito dentro del proceso de la referencia.</u></p>
2.2	<p><u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u></p> <p>Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto.</p> <p><u>Valor de mercado:</u> 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.</p>
2.3	<p><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></p> <p>Agosto 10 de 2021. Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OCTAVIO MORENO TORRES.
2.4	<p><u>ATENDIDO(S) POR:</u></p> <p>PROPIETARIA Y EL SECUESTRE.</p>

2.5	<p><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></p> <p>AGOSTO 31 DE 2021. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none">• OCTAVIO MORENO TORRES.
2.6	<p><u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u></p> <p>Registro Abierto de Avaluador afiliado a ANAV:</p> <ul style="list-style-type: none">• R.A.A: AVAL-6773594 <p>Código del Registro de Afiliación a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz LONJA DE COLOMBIA.:</p> <ul style="list-style-type: none">• R.N.I. No. 1707-1101. <p>Ver anexo Credenciales Perito(s) y Documentos de Lonja.</p>
2.7	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></p> <p>De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
2.8	<p><u>LOCALIZACIÓN:</u></p> <p><u>PAÍS:</u> Colombia. <u>DEPARTAMENTO:</u> Boyacá. <u>CIUDAD:</u> Tunja. <u>UBICACIÓN:</u> Barrio Santa Inés. <u>DIRECCIÓN:</u> CARRERA 3 No 42-49.</p>
2.9	<p><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• CARRERA 3.• AVENIDA NORTE.• AVDA UNIVERSITARIA• CALLE 43, 41.

La identificación se realizó mediante evidencia fotográfica, de las diferentes dependencias del inmueble.

En el presente proceso se pretende la división material de un predio en donde actúa como demandante la señora Luz Eugenia Rodríguez contra Guillermo González Rodríguez. Ubicado en el departamento de Boyacá, en la ciudad de Tunja, Barrio Santa Inés, con nomenclatura Carrera 3 No 42-49.

Se trata de una casa lote con acceso por el costado occidente por vía pública vehicular Carrera 3 A.

El sector donde se encuentra la vivienda está conformado por una zona residencial con viviendas tipo a las cuales se han realizado mejoras y ampliaciones, sector rodeado por zonas verdes y parques.

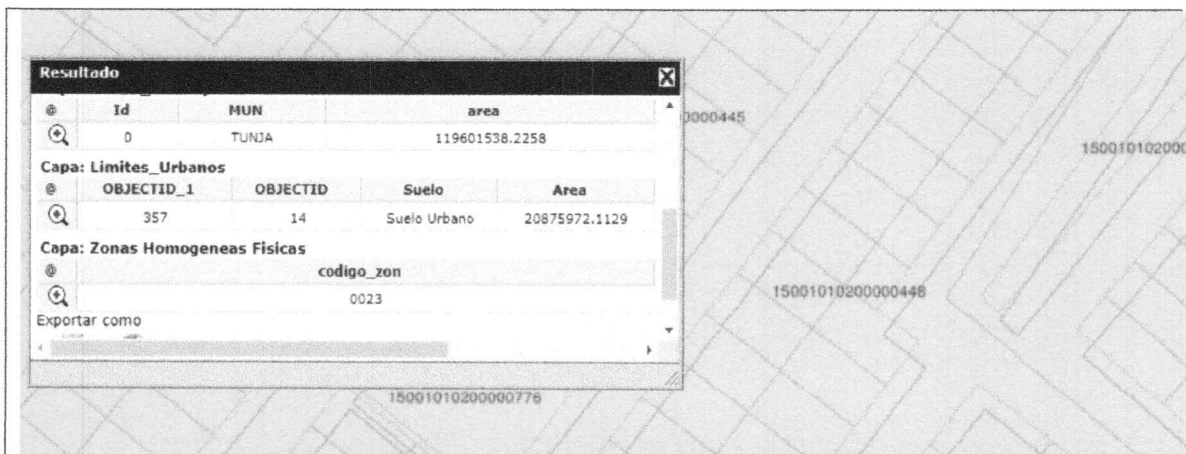


IMAGEN SATELITAL GOOGLE UBICACIÓN DEL PREDIO

La vivienda tiene acceso por el costado Oriental vía pública por un doble portón de garaje de dos hojas.



El predio se encuentra en la zona homogénea física 23:



Resultado			
Id	MUN	area	
0	TUNJA	119601538.2258	
Capa: Limites Urbanos			
OBJECTID_1	OBJECTID	Suelo	Area
357	14	Suelo Urbano	20875972.1129
Capa: Zonas Homogeneas Fisicas			
		codigo_zon	
		0023	

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA 23. Fuente TUSIG.

En la anterior imagen se observa la ubicación del predio general en el sector.

III.	<u>ASPECTOS JURÍDICOS</u>
	<u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>
IV.	<u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u>
4.1	<u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si. • Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha julio 2021: • Recibo(s) del Impuesto Predial: Si.
4.2	<u>TITULO DE ADQUISICIÓN:</u> Escritura 1.202 del 07 -06- 1990. Notaría Primera del Círculo de Tunja, acto Compraventa.
4.3	<u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u> 070- 67670.
4.4	<u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u> 15-001-01-02-0448-0029-000
V.	<u>NORMATIVIDAD VIGENTE</u>
5.1	<u>LA NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN CARRERA 3 No 42-49:</u> <u>NORMAS APLICABLES:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto 0241 de 2014. • El POT según el Decreto 1. <p>NOTA 1: Este predio se encuentra localizado en la UPZ No.23.</p>

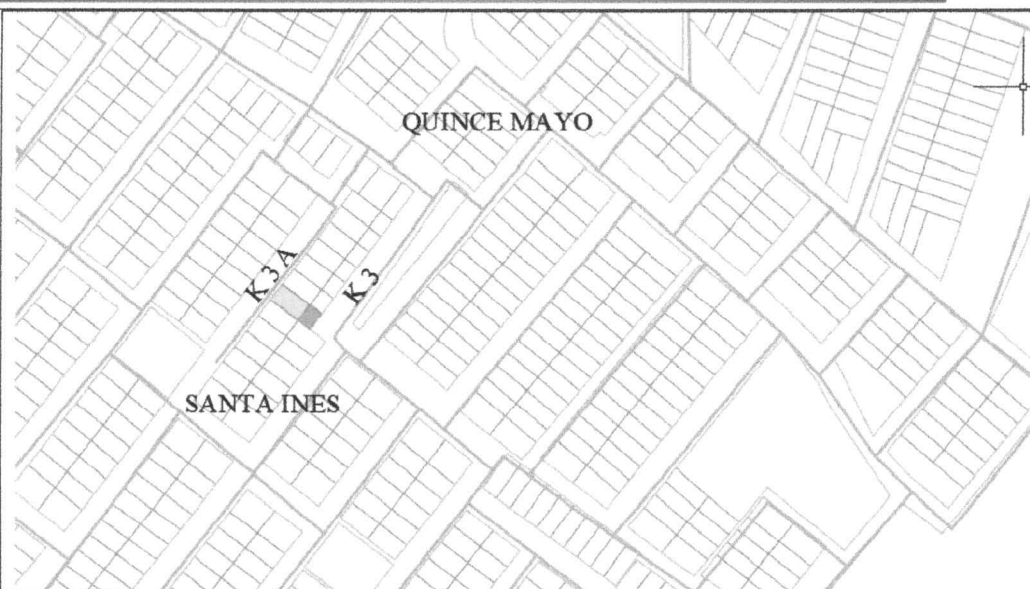


IMAGEN PLANO PREDIAL DE TUNJA

ÁREA DE ACTIVIDAD: Consolidación Urbanística

TRATAMIENTO:

A-Actualización: Cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad. Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones, la ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones.

VOLUMETRÍA: 3

Ver anexo Reglamentación Urbanística Vigente Detallada.

- DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.”

Artículo 14º.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

5.2 **ZONAS DE AMENAZA:**

El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

5.3 **ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:**

El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

VI. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

6.1 BARRIO SANTA INÉS:

El Barrio Santa Inés sector residencial tradicional de viviendas construidas en lotes amplios con antejardín y patio posterior, sector en desarrollo hacia donde se han volcado las actividades constructivas de nuevos proyectos de la ciudad.

En el sector se enmarcan conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares amplias, con buenas características arquitectónicas, cerca de equipamientos variados con buena aceptación en la ciudad.

El predio está en las inmediaciones de centros comerciales de grandes superficies, como Unicentro, Makro, barrios Mesopotamia, La pradera, Remansos, Terrazas entre otros.

6.1.1 TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:

- Predominan las viviendas de uno y dos pisos de altura, con antejardín.
- En el sector encontramos Conjuntos multifamiliares PH. Edificio El Recreo, La Pradera, barrios como Mesopotamia, entre otros
- El Barrio tiene un centro comercial y conjunto deportivo que aglutinan el comercio y los aspectos sociales.

6.1.2 LINDEROS DEL SANTA INES:

NORTE. BARRIO QUINCE DE MAYO
 SUR. MESOPOTAMIA
 ORIENTE. CONJUNTO TERRAZAS.
 OCCIDENTE. AVENIDA NORTE.

6.1.3 EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:

- Educación: Sede de la U.P.T.C.
- Parques: Parques del barrio.
- Establecimientos de grandes superficies, como Unicentro y Makro
- Entidades Estatales: conjunto deportivo, Estadio, coliseo, Piscina, Pista Atletica, canchas Tenis, entre otros.

En los barrios aledaños se destacan:

- Conjunto Terrazas.
- Barrio Quince de Mayo.
- Villa Universitaria, La Pradera.

6.1.4 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

VII.	DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN:
7.1	<p><u>LINDEROS Y DIMENSIONES Tomadas Plano catastral:</u></p> <p>POR EL ORIENTE. En 7.00 m Linda con Carrera 3. POR EL SUR: En 5.45 m con casa 42-43. POR EL OCCIDENTE: en 7.00 m con Casa carrera 3 A 42-50. POR EL NORTE: En 5.20 m con casa 42-55.</p> <p>ÁREA = 38,00 m².</p>

VIII.	AREAS:
8.1	<p><u>ÁREA DEL TERRENO:</u></p> <p>Terreno 89,00 m². Ver respectiva escritura.</p>



8.2	<p><u>ÁREA EDIFICACIÓN:</u></p> <p>Según información Catastral del predio tiene 37,00 m² en un piso.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="3">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th><u>DEPENDENCIAS:</u></th> <th><u>m²</u></th> <th><u>REDONDEADO</u></th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th><u>m²</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA TERRENO CATASTRO:</td> <td>38,00</td> <td>38,00</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>37,00</td> <td>37,00</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Se tendrán en cuenta para el presente avalúo, las áreas determinadas por Catastro.</p> <p><u>DEFINICIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Área construida: En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la construcción, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (Columnas 	CUADRO DE ÁREAS			<u>DEPENDENCIAS:</u>	<u>m²</u>	<u>REDONDEADO</u>			<u>m²</u>	ÁREA TERRENO CATASTRO:	38,00	38,00	ÁREA CONSTRUIDA:	37,00	37,00			
CUADRO DE ÁREAS																			
<u>DEPENDENCIAS:</u>	<u>m²</u>	<u>REDONDEADO</u>																	
		<u>m²</u>																	
ÁREA TERRENO CATASTRO:	38,00	38,00																	
ÁREA CONSTRUIDA:	37,00	37,00																	

o muros estructurales). Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad del muro medianero. Nota: Se estima que el área arquitectónica construida es equivalente al área construida.

X. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS Y DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:

El inmueble está construida en un piso sin muros perimetrales solamente lo delimita la puerta de acceso propia, está delimitado por los muros de los predios colindantes, con cubierta en tejas de fibro cemento y piso en cemento afinado.

El estado interior es bueno no denota fallas en la estructura, está siendo utilizado como depósito de elementos inservibles.

10.1 DEPENDENCIAS:

XI. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:

FACHADA: Carpintería metálica y vidrio dos puertas de garaje.
PISO: En cemento pulido.
CUBIERTA: Tejas de fibro cemento sobre perfiles metálicos,

El predio solamente tiene como cerramiento propio la puerta de acceso que lo delimita por el costado Oriental con la vía pública, por los demás costados está delimitado por los muros de los predios colindantes.

11.1. DEPENDENCIAS:

Está conformado como un espacio abierto delimitado por los muros de los predios colindantes con puertas de acceso para vehículos, cubierta y pisos en cemento pulido.

XII. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:

AGUA: No.
LUZ: No.
GAS NATURAL: No.
ALCANTARILLADO: No.

XIII. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El predio se localiza en la manzana catastral 0056, a la cual se le asignó el estrato tres (4) vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

XIV. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE:

14.1 COMERCIABILIDAD:

	Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio, este predio es fácil de comercializar.
14.2	<u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u> Parqueadero sin uso actual.
14.3	<u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u> Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.
14.4	<u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u> Residencial.
14.5	<u>USOS PREDOMINANTES EN LA ZONA:</u> Residencial y Comercial.
14.6	<u>CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:</u> Unicentro, Makro, Boulevard.
14.7	<u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u> Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

14.8	<u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u> Se observó poca actividad edificadora con nuevos desarrollos de proyectos multifamiliares manteniendo una altura hasta de cinco (5) pisos.
------	---

XV.	<u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:</u> Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares, tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio. Se eligieron ofertas de casas en venta ubicadas sobre la carrera 8 centro histórico y en sectores aledaños homogéneos. Estas ofertas cuentan con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> • Áreas de terreno entre 80 m² y 200 m². • Edades superiores a veinte (20) años en venta. • De un (1) y dos (2) niveles. • Vista exterior e Interior acceso vía vehicular abierta. • Viviendas con zonas libres sin edificar. Notas: <ul style="list-style-type: none"> • Todas estas ofertas se verificaron telefónicamente. • La mayoría de los oferentes informaron sobre el área de terreno y sin tener clara las áreas construidas.
------------	--

15.1 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se sustenta en el principio de sustitución que dice que "nadie pagará por un bien más de lo que le costaría adquirir otro de la misma calidad, utilidad, edad y estado de conservación".

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o 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 septiembre de 2008 del IGAC. **Ver anexo ofertas.**

15.2 DESARROLLO DE LOS MÉTODOS DE MERCADO Y RENTA. - TASA DE RENTA:

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS EN VENTA																				
SECTOR: BARRIO SANTA INES REMANSOS TERRAZAS																				
FUENTE DE INFORMACIÓN	VIA EN EL BARRIO	UBICACIÓN EN LA MANZANA	TIPO DE PREDIO	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR M ²	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (FM)	PROMEDIO POR M ² TERRENO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	# PISOS Y/O NIVELES	# HAB	# WC	EDAD EN AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR M ² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	OBSERVACIONES	CONTACTO
TERRENO	SECUNDARIA	MEDIANERA	LOTE	195.000.000	2,8%	190.000.000	# D1101	190.000.000	104	1.828.923	0	0	0	0	0	0	0	8X13 CERRAJAMIENTO LAMINAS ZINC MEDIANERO	320 219 3838	
TERRENO	SECUNDARIA	ESQUINERA	LOTE	150.000.000	3,1%	150.000.000	# D1101	150.000.000	96,00	1.561.883							0	12"8 MEDIANERO TERRAZAS	320 263 2571	
TERRENO	SECUNDARIA	MEDIANERA	LOTE	175.000.000	2,9%	170.000.000	# D1101	170.000.000	64	1.890.613							0	8 X12,5 BENCINO AVILA MEDIANERO CONSTRUIDO TODOS LADOS	311 2533465	
TERRENO	SECUNDARIA	MEDIANERA	CASA	280.000.000	3,6%	270.000.000	1.636.364	162.750.000	89	1.828.662	165						107.250.000	800.000	K 3 A 42 22 MEDIANERA CON ALGUNAS MEJORAS	315 342 1151
TERRENO	SECUNDARIA	ESQUINERA	LOTE	150.000.000	3,3%	145.000.000	# D1101	145.000.000	90	1.611.111							0		C 45 3 A 16 LAS QUINTAS CERCA STA INES 15X6	310 488 1069

15.3 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO PARA EL TERRENO:

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de Terreno en venta adoptado de \$1.619.000.- Las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta adoptado es muy cercano al límite Superior basados en el coeficiente de asimetría ya que la casa objeto de este avalúo tiene una buena ubicación y estado. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

VALOR DEL TERRENO		
OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m2)	PRECIO POR m ² (\$)
1	104	1.826.923
2	96	1.614.583
3	84	1.808.511
4	89	
5	90	1.811.111
PROMEDIO		1.715.282
N° DE DATOS		4
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		102,649
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,98%
RAÍZ N		2,00
t student		1,86
LÍMITE SUPERIOR		1.810,643
LÍMITE INFERIOR		1.619,921
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m ² ADOPTADO		1.619,921
		\$:

El valor comercial de venta por m² de Terreno (Redondeado) \$1.619.000.- se multiplica por 38.00 m² y arroja un valor comercial de \$61.522.000.-

El valor comercial para la construcción está dado por los portones de acceso y la cubierta.

Para determinar el valor de la construcción se utiliza el método de reposición. Se parte del costo de reposición o reconstrucción nuevo de la construcción para luego generalmente depreciarlo y llegar al costo actual.

El costo de obra incluye el costo directo más indirecto, el costo total de construcción además de del costo de obra incluye los costos administrativos o generales y los costos financieros. La suma de la estructura de costos de un proyecto de construcción determina el valor total de Construcción. Se toma como base Presupuesto de obra a valores del mercado para la fecha de realización del dictamen.

COSTOS DIRECTOS - AVALÚO No. 021-08-31 SANTA INES			
CONSTRUCCIÓN EN OBRA NEGRA - AUTOCONSTRUCCIÓN			
CAPÍTULOS	UNIFAMILIAR MEDIO BAJO	COSTO REALIZADOS	COSTOS FALTANTES
1. Preliminares	1.20%	1.20%	
2. Desagues	1.50%	1.50%	
3. Muros	6.50%		6.50%
4. Pañetes	4.10%		4.10%
5. Estruct Y Cimentación	31.00%		31.00%
6. Cubiertas	1.10%	1.10%	
7. Cielorrasos	0.70%		0.70%
8. Pisos	7.10%	7.10%	
9. Enchapes, accesorios	2.10%		2.10%
10. Hidráulica y sanitaria	5.20%		5.20%
11. Eléctrica	5.00%		5.00%
12. Aparatos Sanitarios	2.20%		2.20%
13. Carpintería Madera	6.00%		6.00%
14. Carpintería Metálica	4.50%	4.50%	
15. Equipos Especiales	5.30%		5.30%
16. Cerrajería	0.50%		0.50%
17. Vidrios	0.80%		0.80%
18. Pintura	4.10%		4.10%
19. Varios (remates)	1.00%		1.00%
20. Eq. Y Herramientas	2.60%		2.60%
21. Administración Obra	7.50%		7.50%
	100.00%	15.40%	84.60%
COSTO DIRECTO REPOSICIÓN	850,000	130,900	719,100
COSTO INDIRECTO 12,5%	12.50%	16,363	89,888
COSTO TOTAL	956,250	147,263	808,988
	REDONDEADO	147,000	809,000

La construcción de una edificación comprende unas etapas las cuales son: OBRA NEGRA; OBRA GRIS Y OBRA BLANCA O ACABADOS;
 LA OBRA NEGRA comprende los cimientos o bases, vigas, columnas, placas de entrepiso en concreto y escaleras;
 LA OBRA GRIS comprende muros en ladrillo, pisos en mortero, pañete de muros, instalaciones eléctricas, suministro de agua, instalaciones de gas, mesón cocina, instalación de ornamentación, lavadero y cubierta;
 LA OBRA BLANCA son los acabados de la edificación en pisos, paredes, cielo raso, enchapes, estuco, pintura y demás.

XVI.	<u>CONSIDERACIONES ESPECIALES:</u>
16.1	<p>Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.</p> <p>Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.</p> <p><u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE</u></p> <p>La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.</p> <p>El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.</p> <p>El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.</p>

XVII. AVALÚO COMERCIAL No. 2021-08/31-02

ÁREA PRIVADA RESOLUCIÓN 620 IGAC 2008

TIPO DE PROPIEDAD:	PARQUEADERO BARRIO SANTA INÉS.
---------------------------	--------------------------------

DIRECCIÓN:	CARRERA 3 No. 42-49 TUNJA.
-------------------	----------------------------

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
ÁREA m²:	VALOR m² \$:	VALOR TOTAL \$:
38	1.619.000,00	61.522.000,00

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	ÁREA m²:	V/ m² \$:	V/ TOTAL \$:
ÁREA CONSTRUIDA.	37.00	147.000	5.439.000
TOTAL AVALÚO:			66.961.000
TOTAL AVALÚO REDONDEADO			66.961.000

SON: SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

2. TIPO DE DIVISIÓN PROCEDENTE.

Dadas las condiciones del predio no es susceptible de división física, el inmueble es para dividirlo en dos partes, aspecto que hace imposible la división física del predio, además de no es un bien sometido al régimen de Propiedad Horizontal con un área y condiciones que lo hacen indivisible materialmente de acuerdo con los requisitos exigidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

ARTICULO 39o. ÁREAS MÍNIMAS. Una unidad de vivienda mínima, deberá cumplir con los requerimientos de área mínima del lote, de frente mínimo y de fondo mínimo, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Cuadro No. 10. Áreas Mínimas

Estrato/Tipología	Aislamiento Anterior	Aislamiento o Posterior	Aislamiento o Lateral	Altura Máxima	Dimensión		Área	
					Frente	Fondo		
II	Unifamiliar	-0-	2.5 m	-0-	2 plantas + altillo	4.5 m	11.0 m	49.5 m ²
	Bifamiliar	-0-	3.0 m	-0-	2 plantas + altillo	8.0 m	12.0 m	96 m ²
	Multifamiliar	5.0 m	5.0 m	4.0 m	5 plantas			
III - IV	Unifamiliar	2.5 parcial	2.5 m	-0-	2 plantas + altillo	6.0 m	12.0 m	72 m ²
	Bifamiliar	2.5 m	3.0 m	-0-	2 plantas + altillo	9.0 m	14.0 m	126m ²
	Multifamiliar	5.0 m	5.0 m	4.0 m	5 plantas			
V - VI	Unifamiliar	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2 plantas + altillo	6.0 m	15.0 m	90 m ²
	Bifamiliar	3.5 m	4.0 m	4.0 m	2 plantas + altillo	10.0 m	15.0 m	150 m ²
	Multifamiliar	5.0 m	5.0 m	4.0 m	5 plantas			

Se establecen las siguientes definiciones:

- **Área del Lote:** Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

- **Área Libre:** Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.
- **Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.
- **Lote Mínimo:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.
- **Loteo:** Es una división de un globo de terreno en lotes.
- **Fondo del Lote:** Es el cociente de dividir el área por un ancho promedio.
- **Frente del Lote:** Es la longitud de su línea de demarcación.
- **Antejardín - Aislamiento anterior:** Es el área de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.
- **Aislamiento Lateral.** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.
- **Aislamiento Posterior.** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.
- **Altura de piso:** es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Los predios deben reunir además las siguientes condiciones:

- a. Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes.
- b. Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunal y garantizar su accesibilidad.
- c. Cumplieron las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

Sobre el predio es No posible hacer una división material por cuanto no se logra que las dos partes resultantes tengan equidad frente al resultado.

3. PRESENTAR LA DIVISIÓN SI FUERA POSIBLE.

Sobre el bien inmueble objeto del presente dictamen solamente es procedente la división ad valorem, como producto de la venta por subasta del inmueble para ser dividido el producto de la venta en dos partes correspondiente a los copropietarios del inmueble.

Corresponde a cada uno de las partes la suma de \$ **33.480.500**, que representa el 50% del valor del inmueble, valor total Inmueble de \$ **66.961.000** equivalente al 100%.

El presente informe, se deja a disposición del despacho y de las partes,

Cordialmente,



OCTAVIO MORENO TORRES
R.A.A. AVAL-6773594 Afiliado ANAV
Perito Avaluador Aux. De la justicia.

ARCHIVO FOTOGRÁFICO

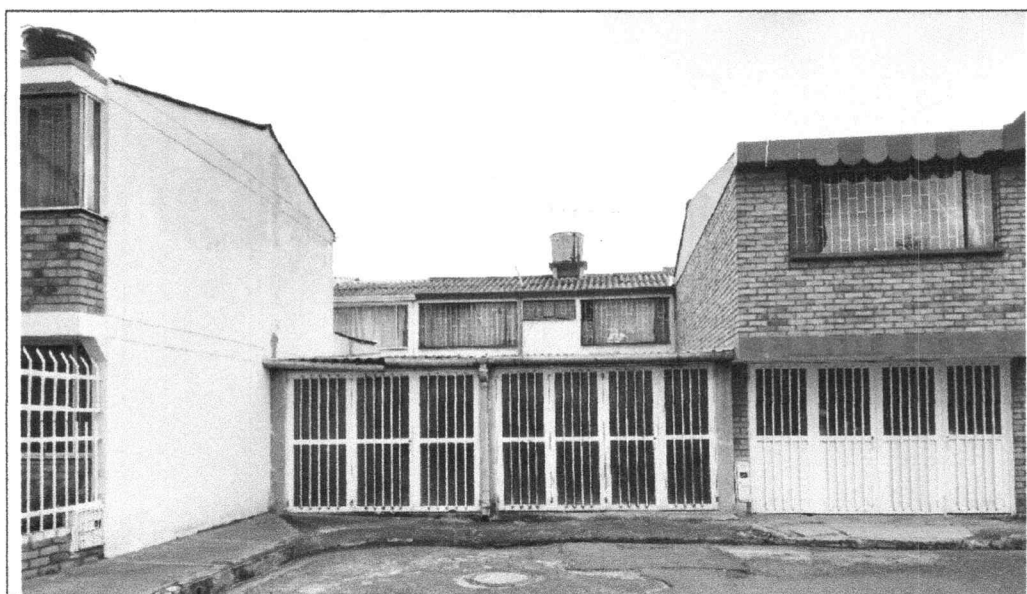


IMAGEN CARRERA 3 VÍA ACCESO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL