

Tunja, 8 de Agosto de 2020

Dr.

Hernando Vargas Cipamocha

Juez Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Tunja

E.

S.

D.

Referencia: Proceso Divisorio 2017 -00384

Demandante: Roció del Pilar Walteros Mancilla

Demandado: Francisco Walteros Mancilla

Comedidamente, me permito presentar el divisorio del predio denominado el Porvenir el cual se encuentra en la Vereda de Sopota del Municipio de Villa de Leyva.

Este divisorio lo hago de acuerdo al valor comercial promedio por M² de terreno en este sector y el valor que le di inicialmente tanto al terreno como mejoras o viviendas que se encontraron en el inmueble El Porvenir, mejoras estas que ya se encuentran anunciadas en el informe pericial que aporte con anterioridad al juzgado Segundo Civil del Circuito, esto antes del fallo del tribunal.

Como en uno de los lotes o sea en el Lote No 2 quedaron las construcciones que fueron avaluadas una en \$50.585.000 y la otra en \$58.650.000 y en el Lote No 1 quedo la vivienda que había avaluado en \$21.405.000; para poder realizar el divisorio teniendo en cuenta que en el Lote No 2 con un área 23.459.00 M², quedaron las viviendas grandes y en el Lote No 1 con un área de 25.825 M² quedo la vivienda más pequeña, procedí a darle mayor área de terreno del Lote No 1 ya que en el lote No2 como dije anteriormente quedaron las viviendas más grandes con un valor superior a la vivienda pequeña deje al Lote No 2 con menor área, para compensar el valor de las viviendas.

Como la diferencia en el valor comercial de las viviendas en el lote No 2 es de \$87.830.000, este valor se lo doy en terreno en compensación de la diferencia de las viviendas, por cuanto el Lote No 1 con la vivienda pequeña queda con un área de 25.825. M² y el Lote No 2 queda con una área de 23.459.00M² como aparecerá en la pagina 5.

Como el valor por M² de terreno que obtuve en el informe inicial fue de \$37.713 por M² para todo el predio entonces tomado el área de cada uno de los predios realice los siguientes pasos.

VALOR TERRENO

OFERTAS		
ID	AREA LOTE (m²)	PRECIO POR m² (\$)
1	6,000	45,000
2	7,655	41,150
3	10,000	37,800
4	6,000	39,000
5	10,000	36,900
	PROMEDIO	39,970
	N° DE DATOS	5
	DESVIACION ESTANDAR	2,890
	COEFICIENTE DE VARIACION	7.23%
	RAIZ N	2.24
	t-student	1.75
	LIMITE SUPERIOR	42,227
	LIMITE INFERIOR	37,713
	VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:	37,713

Valor Promedio del M² en el sector \$37.713.00 M²

Area del predio: 41.903.00M², entonces:

$$\text{\$37.713.00} \times \text{49.309.00 M}^2 = \text{\$1.859.590.317}$$

9.1.2 PARA CONSTRUCCION

METODOLOGIA VALUATORIA PARA HALLAR EL VALOR RAZONABLE DE LAS CONSTRUCCIONES
--

METODO DE REPOSICION Y APLICACIÓN DE LA DEPRESIACION MEDIANTE LA TECNICA DE LA LINEA RECTA APLICANDO LA TABLA DE FITTO Y CORVINY

Para hallar el valor del metro cuadrado de este tipo de construcciones, se aplica los métodos de reposición menos la depreciación aplicada según el estado de conservación del bien inmueble, mediante la tabla de Fitto y corviny, a la vez método comparativo del mercado inmobiliario, método y técnica del valor residual. La fuente de los valores obtenidos por metro cuadrado de reposición fueron los publicados por: Costrudata, Habbitismo y Sociedad de Ingeniero y Arquitectos.

Tabulando toda la información del valor del metro cuadrado por reposición, mediante proceso estadístico y matemático, se obtuvo el valor del metro cuadrado a razón de \$750.000

CASA 1

DATOS OBTENIDOS	VALOR M ²
Costrudata	\$ 1,100,000.00
Habbitisimo	\$ 1,050,000.00
Sociedad de Ingenieros y Arquitectos	\$ 1,150,000.00
PROMEDIO	\$ 1,100,000.00
DESVIACION ESTANDAR	\$ 40,824.83
COEFICIENTE DE VARIACION	3.71%

AREA DE LA CONTRUCCION	VALOR REPOSICION M ²	VALOR NUEVO	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL EDAD	VIDA REMANENTE
176.2	\$ 1,100,000.00	\$ 193,820,000.00	50	MAL ESTADO	70	20

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	50	70	71.43%	3.5	73.90%	\$ 193,820,000	\$143,233,020	\$50,586,980	\$ 50,585,000

CASA 2

AREA DE LA CONTRUCCION	VALOR REPOSICION M ²	VALOR NUEVO	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL EDAD	VIDA REMANENTE
230	\$ 1,100,000.00	\$ 253,000,000.00	60	MAL ESTADO	80	20

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	60	80	75.00%	3.5	76.82%	\$ 253,000,000	\$194,352,070	\$58,647,930	\$ 58,650,000

CASA 3

AREA DE LA CONSTRUCCION	VALOR REPOSICION M ²	VALOR NUEVO	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL EDAD	VIDA REMANENTE
46.5	\$ 1,100,000.00	\$ 51,150,000.00	40	MAL ESTADO	80	40

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	40	80	50.00%	3.5	58.15%	\$ 51,150,000	\$29,745,771	\$21,404,229	\$ 21,405,000

TOTAL VALOR DE CONSTRUCCIONES

$$\$50.585.000 + \$58.650.000 + \$21.405.000 = \$130.640.00$$

TOTAL AVALUÓ

$$\$1.859.590.317 + \$130.640.00 = \$1.990.230.317$$

Son: Mil Novecientos Noventa Millones Doscientos Treinta mil Trescientos Diez y Siete Pesos (\$1.990.230.317.00)

NOTA: Solamente tome para el avalúo las 3 construcciones que merecen tener en cuenta para tal fin las cuales son las que aparecen en la pagina anterior por que el restante de viviendas cobertizos y enramadas se encuentran en ruinas en su totalidad como se podrá observar en las fotos que aparecerán en el álbum obtenidas en la visita ocular.

DIVISORIO

Lote No 2

Área: 23.459.00

Valor lote

$$23.484.00 \text{ M}^2 \times \$37.713 \text{ M}^2 = \$ 885.652.092$$

Valor viviendas

$$\$50.585.000 + \$58.650.000 = 109.235.000$$

Total valor lote 2

$$\$ 884.709.267 + \$109.235.000 = \$994.887.092$$

Lote No 1

Área: \$25.825.00

Valor lote

$$25.825 \text{ M}^2 \times \$37.713 \text{ M} = \$973.938.225$$

Valor vivienda.

21.405.000

Total valor lote 1

$$\$973.938.225 + \$21.405.000 = \$995.343.225$$

Realizado el divisorio los lotes quedan de la siguiente manera alinderados:

Lote No 1

NORTE : Partiendo del p4 toma dirección oriente en línea curva por toda la orilla de la Vía que de Villa de Leyva conduce a Santa Sofía hasta llegar al p7 luego de haber pasado por puntos intermedios p5 y p6 en longitudes de 31.05m, 50.96m y 61.44m, linda por este costado con Predios con Códigos Catastrales 0071, 0051, 0052, 0036, 0083 y 0084.

ORIENTE: Del p7 toma dirección sur hasta el p11 en línea curva y en longitudes de 21.49m, 40.91m, 48.68m y 102.09m, luego de haber pasado por el p8, p9 y p10, linda por este costado con predio Con Código Catastral 0046.

SUR; del p11 toma dirección occidente en línea semi recta hasta llegar al p13 luego de haber pasado por el punto 12 en longitudes de 76.87m y 50.80m, linda por este costado con predios con Código Catastral 0012.

OCCIDENTE: Del p13 toma dirección norte a encontrar el punto de partida P 4 en línea recta y en longitudes de 84.49 y 84.49m, luego de haber pasado por el Punto PA, linda por este costado con el Lote No 2.

Área: 25.825.00 M²

Lote No 2

NORTE : Partiendo del p1 toma dirección oriente por toda la orilla de la Vía que de Villa de Leyva conduce a Santa Sofía en línea curva a encontrar el p4 luego de haber pasado por el p2 y p3 en longitudes de 64.60m, 42.50m y 11.89m, linda por este costado con Predios con Códigos Catastrales 0050, 0043 y 0072.

ORIENTE: Del p4 toma dirección sur a encontrar el p13 luego de haber pasado por el PA en longitudes de 84.49m y 84.49m, linda por este costado con predio Con el Lote No 1.

SUR; del P13 toma dirección occidente a encontrar el p14 en línea recta y en longitud de 182.52m, linda por este costado con predios con Código Catastral 0012.

OCCIDENTE: del p14 toma dirección norte a la orilla de la vía que de Villa de Leyva Conduce a Santa Sofía luego de haber pasado por el p15 en longitudes de 112.99m y 87.55m, linda por este costado con Predios con Códigos Catastrales 0009, 0171 y 0172.

Área: 23.484.00 M²

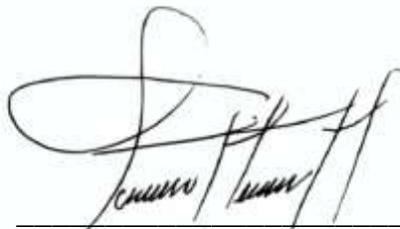
Los predios 1 y 2 se encuentra por la parte norte totalmente cercados parte en piedra con cemento y cubierta en teja de barro hasta pasar el portón principal o sea aproximadamente 15m después de haber pasado por el Lote No 1 y el restante por el costado del Lote No 2 se encuentra cercado con postas acerrados y alambre de púa en 5 cimbras, este cercado en alambre de púas de tres cimbras se encuentra por el costado oriental del predio No 2 y por la parte sur y occidental cercado estos dos lotes en cerca de alambre de 5 cimbras.

En las viviendas que quedan en el Lote No 2 se encontraron algunas mejoras nuevas de reparaciones de tuberías de aguas negras, reparación eléctrica de alumbrado y arreglo de algunas cercas realizadas por el Señor Luis Francisco Walteros.

ANEXO: hoja de vida, plano en el cual esta contemplado la forma del loteo y la Certificación del Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

De esta manera dejo rendido el informe pericial del divisorio del predio El Porvenir.

Atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laureano Morales Medina', written over a horizontal line.

Ing. Laureano Morales Medina
C.C. 6.750.414 de Tunja
T.P 4226 de Minagricultura
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL - 6750414