



SERVI LONJAS

22

**Avalúo comercial de inmueble urbano
Apartamento 402, Calle 42 No.33-32, Barrio
Casa Club – Edificio El Trapecio**

SOLICITADO POR: JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué (Colombia)

REF: Rad. 1.997-1-7944 Hipotecario de COPTIMA (Mauricio Jimenez Rodriguez) contra Clara
Cecilia Garcia de Bueno

ELABORO: GERMAN A. GALEANO ARBELÁEZ 05/30/2017 17:19

Ibagué, mayo de 2017

Ing. Germán A. Galeano Arbeláez
Irazú III etapa apto.202 A
Cel.3132008425 - 3506282612

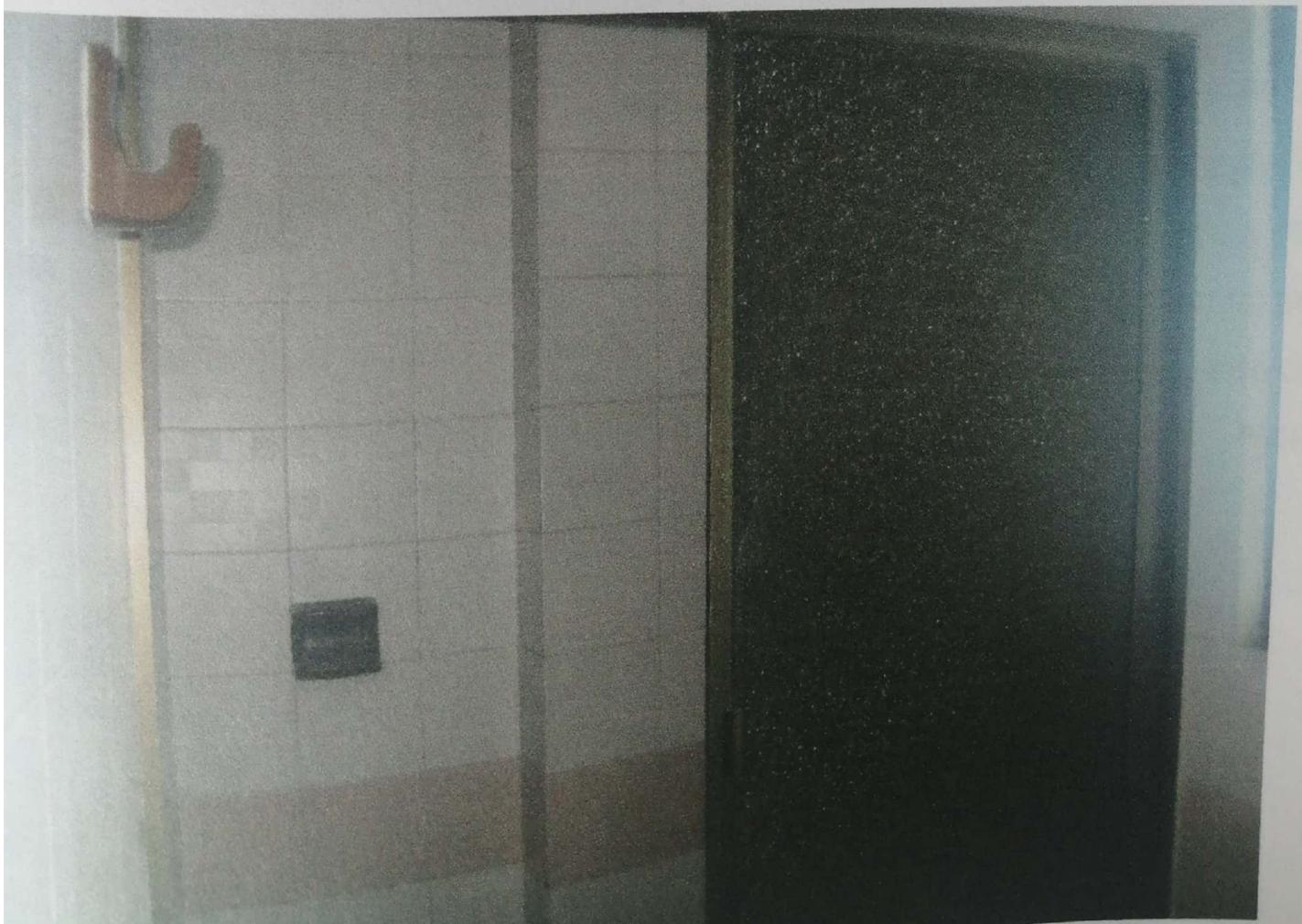


Ing. Germán A. Galeano Arbeláez
Irazú III etapa apto.202 A
Cel.3132008425 - 3506282612









1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. Tipo de inmueble	Apartamento	
1.2. Tipo de avalúo	Avalúo comercial para la fecha de hoy, mayo de 2017.	
1.3. Dirección	1. Ubicación	Apto. 401 Edificio El Trapecio (calle 42 #3-32)
	2. Sector, barrio	Barrio Casa Club.
	3. Municipio	Ibagué
	4. Departamento	Tolima
1.4. Localización	A unos 80 metros del SENA. Comuna 10.	
1.5. Destinación actual del inmueble	Vivienda.	
1.6. Solicitante del avalúo	Juzgado Cuarto Civil del Circuito.	
1.7. Fecha de la visita	Mayo 11 de 2017	
1.8. Fecha del informe	Mayo 12 de 2017	



SERVILONJAS

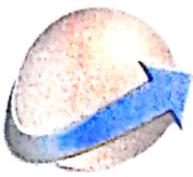
2. ITULACIÓN

2.1. Propietaria	CLARA CECILIA GARCIA DE BUENO
2.2. Folio de matrícula inmobiliaria	350-77549.
2.3. Registro catastral	01-05-0172-0030-901.
2.4. Títulos	<ul style="list-style-type: none">• Por medio de la escritura pública 865 de fecha 30 de mayo de 1.985, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué la Sociedad BUENO TAFUR y Compañía S.C.S adquiere un lote de terreno por compra a Banco de Bogotá.• De acuerdo escritura pública 4552 de fecha 12 de noviembre de 1.993, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Ibagué la señora CLARA CECILIA GARCIA DE BUENO adquiere el inmueble por compra a la Sociedad BUENO TAFUR y Compañía S.C.S.
2.5. Escritura de propiedad horizontal	No.2057 de 12 de diciembre de 1.990, Notaría 4ª del Círculo de Ibagué.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Predio	1. Norte	Con fachada común de por medio con vacío sobre la Carrera 4 ^a , en 8.60 m.
	2. Oriente	Con muro común de por medio con propiedad de Alfonso Gardezabal, en longitud de 6.85 m.
	3. Sur	Con muro común de por medio con vacío interior, en longitud de 6.15 m.
	4. Occidente	Con el apartamento 402 del mismo edificio, en longitud de 7.20 m.
	5. Nadir	Placa de por medio con el apartamento 301.
	6. Cenit	Placa de cubierta de por medio con el espacio libre.
3.2. Barrios o urbanizaciones adyacentes	1. Norte	Piedrapintada, Arkalena, Metaima, Cadiz.
	2. Oriente	Hacienda Piedrapintada, Versalles
	3. Sur	Santa Helena, Bosques de Santa Helena
	4. Occidente	Santa Helena, Metaima, La Castellana
3.3. Actividades predominantes	1. Sector	Residencial. Vivienda estrato 3.
3.4. Tipos de edificación	1. Sector	Edificaciones de uno a cuatro pisos.
3.5. Establecimientos importantes en el sector		Universidad del Tolima, SENA, Centro Médico Javeriano, Piscinas Olímpicas.
3.6. Estratificación socio-económica.		Estrato socio económico 3.
3.7. Vías de acceso e influencia del sector (arteriales)	1. Enumeración	Carrera 4 ^a , Avenida Ferrocarril.
	2. Características	Doble calzada de 10 m y andén de 1 m.
	3. Conservación	Se encuentran con pavimento asfáltico en regular estado.
3.8. Vía frente a la propiedad	1. Identificación	Carrera 4 ^a .
	2. Características	Vía de doble calzada, sección transversal de 10 m aprox. y andén de 1 m.
	3. Conservación	Se encuentra en pavimento flexible o asfáltico, en buen estado de conservación.
3.9. Infraestructura urbanística	1. Vías	Carrera 4 ^a .
	2. Andén	No
	3. Sardineles	No

Ing. Germán A. Galeano Arbeláez
 Irazú III etapa apto.202 A
 Cel.3132008425 - 3506282612



SERVI LONJAS

2024

	4. Alumbrado público	Carrera 4ª.
	5. Redes de servicios públicos	Carrera 4ª.
3.10. Transporte público		Rutas de buses y busetas por la carrera 4ª y la Avenida Ferrocarril que acceden a los diferentes barrios y urbanizaciones del sector y al centro de la ciudad. Facilidad para acceso a servicios de taxis y vehículos particulares.
3.11. Actividad edificadora	Baja	
3.12. Perspectivas de valorización	Moderada	
3.13. Observaciones	No.	



SERVILONJAS

682

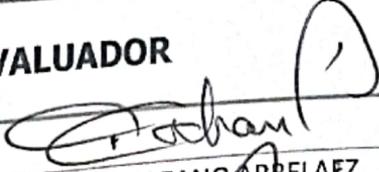
8. AVALÚO COMERCIAL

TABLA 1. CALCULO AVALUO

Ítem	Descripción	Área (m ²)	Vr unit	Sub-total
1	Apartamento	54.55	765.000	41'730.750.00
	Total			41'730.750.00

8.1. Métodos utilizados	Método de reposición para la construcción (aplicando el método de FITTO Y CORVINI, donde se tiene en cuenta la vetustez, estado de conservación). De acuerdo a la Res.320 de septiembre de 2.008, "IGAC" Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
8.2. Resumen del avalúo	El valor total estimado del inmueble para la fecha de hoy mayo de 2017 es de CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.
8.3. Valores asignados	Ver tabla 1.

9. PROFESIONAL AVALUADOR

9.1. Firma	
9.2. Nombre	GERMAN AUGUSTO GALEANO ARBELÁEZ
9.3. Registro de Avaluadores	RPH.IB 0019 SERVILONJAS - R.N.A 1420 "SIC" SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO - 0007-2015 C.S.J Tolima
9.4. Dirección	IRAZU III ETAPA OF.202 - A, TEL. 3132008425

Ing. Germán A. Galeano Arbeláez
 Irazú III etapa apto.202 A
 Cel.3132008425 - 3506282612