



**CORPOLONJAS
DE COLOMBIA**
CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y REGISTROS

LUIS ENRIQUE CASTILLO CERÓN.

Perito asociado a Corpolonjas de Colombia y perito en Policial

326

Jan 13

AVALUÓ COMERCIAL

**Apartamento 201 ubicado el edificio EL TRAPÉCIO de
la calle 42 N° 3-32 B/ CASA CLUB de La Ciudad de
Ibagué Departamento del Tolima.**

REPUBLICA DE COLOMBIA	
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	
IBAGUÉ TOLIMA	
RECIBIDO:	
FECHA:	25 SEP 2017
HORA:	8:15 g
PERITOS:	6 pds
FIRMA:	

**DESTINO: JUZGADO CUARTO CIVIL DEL
CIRCUITO DE IBAGUE**

DEMANDANTE: MAURICIO JIMENEZ

DEMANDADO: CARLOS ALFONSO BUENO TAFUR.

Perito evaluador: LUIS ENRIQUE CASTILLO CERÓN

Rad: 1997-13878-00.



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. TITULACIÓN
3. CARACTERÍSTICAS
4. VARIABLES ENDÓGENAS Y EXÓGENAS.
5. CALCULO DE VALOR

AVALUÓ COMERCIAL

Inmueble "apartamento" 201 ubicado en la calle 42 números 3-32 , del edificio EL TRAPECIO del Barrio CASA CLUB de la ciudad de Ibagué Tolima. Predio con matricula inmobiliaria número 350-77555 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Ficha catastral " número predial " actualizada 01-05-00-00-0172-091-9-00-00-0024 .Zona urbana de la ciudad de Ibagué Departamento del Tolima.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: el predio objeto del presente avalúo se encuentran localizado en el segundo piso del edificio EL TRAPECIO ubicado en la calle 42 números 3-32 , del Barrio CASA CLUB de la ciudad Tolima. El bien inmueble cuenta con un área de 54.55 M² área total construida.

1.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Zona urbana de Ibagué Tolima

1.3. CLASE DE AVALÚO: Comercial

1.4. TIPO DE INMUEBLE: Apartamento estudio "propiedad horizontal "

1.5. DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda

1.6. SOLICITANTE: JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.

1.7. PERITO AVALUADO: LUIS ENRIQUE CASTILLO CERÓN

1.8. FECHA INSPECCIÓN OCULAR: 22 de septiembre de 2017

1.9. FECHA DEL AVALÚO: 25 de septiembre de 2017

TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS: CARLOS ALFONSO BUENO TAFUR.



328 /

2.2. **TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** Escritura Publica No. 1674 del 10-08-1990. de la Notaría Tercera del Circuito de Ibagué. del certificado de tradición.

2.3. **SOPORTES:** Certificados de tradición y libertad con matrícula No. 350-77555; de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca Tolima. Escritura Publica N° 1674 del 10-08-1990. De la Notaría Tercera del Circuito de Ibagué. Código predial número 01-05-00-00-0172-091-9-00-00-0024.

2.4. **TIPO DE PROPIEDAD:** Particular.

2.5. **GRAVÁMENES:** Embrago dentro proceso Hipotecario de MAUCICIO JIMENEZ contra CARLOS ALFONSO BUENO TAFUR. JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. **CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:** el inmueble en estudio y objeto del presente avalúo se encuentra localizado en el segundo piso del edificio EL TRAPECIO, para ingresar al aparta estudio motivo de avalúo se hace por una puerta metálica con reja y vidrio, puerta demarcada con el número 3-32 de la calle 42 barrio CASA CLUB, puerta que es la principal que por un pasillo comunica con las escaleras de ingreso a los pisos superiores del edificio, edificio se ubica en sector residencial de la ciudad de Ibagué, Departamento del Tolima.

3.2. **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno, se encuentra en adecuación.

3.3. **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** el inmueble posee, todos los servicios públicos domiciliarios debidamente instalados.

3.4. **DEPENDENCIAS:** la mayor parte de su diseño actual es para VIVIENDA siendo su puerta de ingreso, en estructura metálica, al interior encontramos un espacio sala comedor, en el mismo barra en ladrillo y cemento estucada y pintada, barra que divide la sala comedor de la cocina, esta sema integral con su mesón y lavaplatos metálico, lateral a esta una puerta en madera que permite entrada a una habitación con closet en madera a la pared y baño con batería sanitaria completa, la sala comedor y la habitación con ventanal marco metálico y vidrio que da a la fachada del segundo piso del edificio, permitiendo vista a la vía pública. Paredes debidamente pañetadas y pintadas piso enchapado en baldosa, puertas internas en madera.

3.5 **FUNCIONALIDAD:** es una construcción de diseño funcional, con espacios bien pensados y distribuidos.

USOS PROHIBIDOS



329 ✓

Los expresamente enunciados de conformidad con los usos del suelo establecidos en el POT, y la Secretaria de Planeación Municipal.

3.6. **LINDEROS:** Los que se determinan en la Escritura Publica No. 1674 del 10-08-1990. de la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué.

POR EL NORTE: fachada común de por medio con vacío que da a la carrera cuarta.

POR EL ORIENTE : Con muro común del edificio de por medio con propiedad del señor ALFONSO GARDEAZABAL, inmueble carrera 4 N° 42-22.

POR EL SUR: con puertas ventanas y muro común de por medio con el vacío interior y hall de acceso.

POR EL OCCIDENTE : con muro común de por medio con apartamento 202 del mismo edificio ,

POR EL NADIR: con placa de ferro concreto, del primer piso del mismo edificio.

POR EL CENIT: con placa de ferro concreto , que hace entre piso con apartamento 301 del mismo edificio.

3.7. **ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE.** El edificio denominado EL TRAPECIO, que es en el que se ubica el apartamento 201 , motivo de avalúo un lote de terreno de Topografía plana y de forma trapezoidal , igual el área del apartamento motivo de estudio, con buena iluminación natural y cenital, además de áreas funcionales según su diseño.

3.8. **FICHA TÉCNICA:** Forma ligeramente trapezoidal.

3.9. **ÁREA PRIVADA :** 54.55 M².

3.10. **ALTURA LIBRE :** 2.45 Mts.

3.11. **ENTORNO:** El edificio EL TRAPECIO ,en el que se encuentra localizado el apartamento motivo de Litis , 201 , su vecindario, entre otros es conformado por centro de aprendizaje SENA, oficinas de la Defensa Civil Del Tolima , La Universidad del Tolima , la Urbanización Metaima , etc.

3.12. **SISTEMAS DE TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones. Siendo sus principales vías las carreras 4ª , 5ª y La Avenida ferrocarril, entre otras. El sector y el Edificio en que se localiza el apartamento 201, se encuentran cubiertos por un servicio de transporte con rutas de camperos, buses, taxis, servicios ejecutivos y otros servicios especiales en concordancia con los planes de desarrollo.



- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad). Vetustez veintisiete (27) años.
- Nivel de afectación del área del predio de acuerdo a normas de desarrollo municipal.

Con base en las anteriores consideraciones, utilizando el método comparativo de oferta y demanda en misma zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo. Consultas directas y mis vastos conocimientos, estimo el valor del bien inmueble de la siguiente forma:

5. CÁLCULO DE VALOR

ÁREA PRIVADA

Apartamento 201 edificio El Trapecio B/ Casa Club,

ÁREA 54.55 M² = Valor de C/u M² = \$ 1'200.000,00.

VALOR TOTAL, AVALUÓ COMERCIAL \$ 65'460.000 pesos M/cte.

Son: SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE.

En los anteriores términos presento ante el Honorable Despacho, el avalúo encomendado y desde ya presto a ampliarlo aclararlo y/o complementarlo si así considera su Señoría

Complemento el presente avalúo con ilustración fotográfica del predio y sus alrededores.

RENUNCIO AL RESTANTE DE TERMINOS CONCEDIDOS

Atentamente,


LUIS ENRIQUE CASTILLO CERÓN
C. C. 5.817.614 de Ibagué

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional establecidos en el C.G.del.P.



**CORPOLONJAS
DE COLOMBIA**
CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y REGISTROS

LUIS ENRIQUE CASTILLO CERON.

Perito asociado a Corpolonjas de Colombia y perito en Policial

332 /

RESEÑA FOTOGRAFICA Y ANEXOS.



**CORPOLONJAS
DE COLOMBIA**
CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y REGISTROS

333

LOIS ENRIQUE CASTILLO CERON.

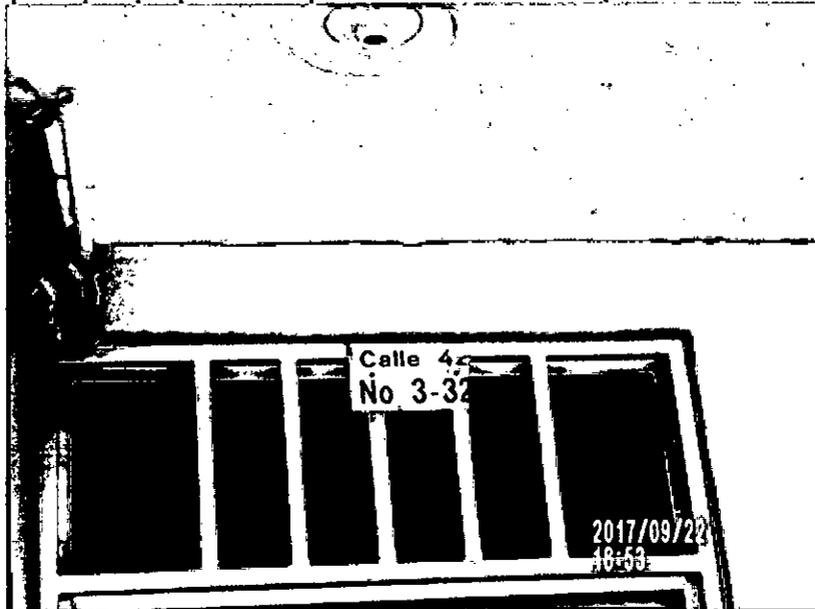
Perito asociado a Corpolygonas de Colombia y perito en Policial

folio 1

Vista de fachada del edificio EL TRAPECIO, en el segundo piso se ubica el apartamento 201.



Puerta principal que permite el paso a cada uno de los apartamentos del edificio.

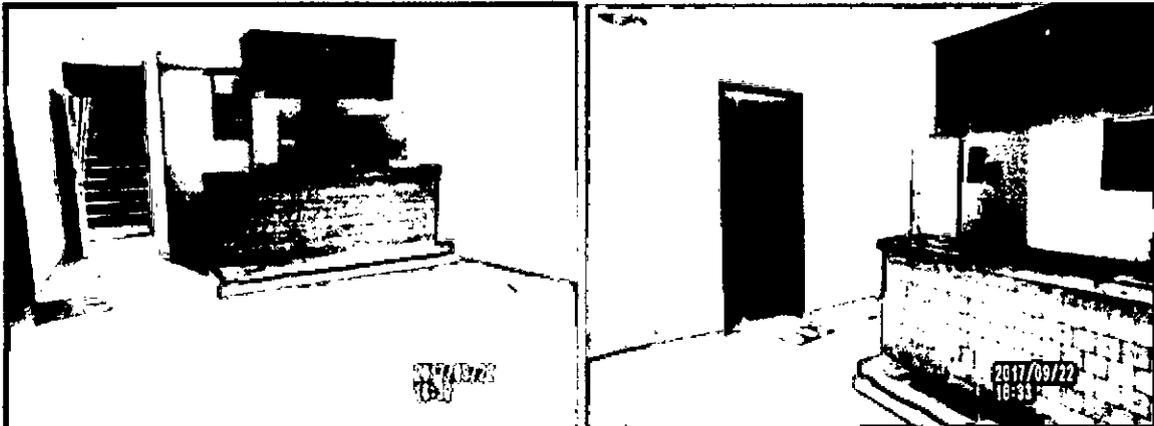




Escaleras de áreas comunes del edificio que permiten ingreso a los apartamentos de los cuatro pisos que lo conforman



Sala comedor, mesón que divide la sala comedor de la cocina.



Vista de la habitación y parte del baño





**CORPOLONJAS
DE COLOMBIA**
CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y REGISTROS

335
1

LUIS ENRIQUE CASTILLO CERON.

Perito asociado a Corpolygonas de Colombia y perito en Policial

Folio 3

Vistas interna del fondo de la habitación y de la sala comedor que dan a la fachada segundo piso

