

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

MELGAR TOLIMA, AGOSTO VEINTISEIS (26) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).-

PROCESO	C. 1 VERBAL PERTENENCIA
RADICACIÓN N.º.	73449-31-03-002-2021-00028-00
DEMANDANTE	LEYDI LOPEZ LIEVANO
DEMANDADO	STELLA LOPEZ LIEVANO

Del dictamen allegado por el señor perito GERMAN URIBE SANCHEZ, se corre traslado a las partes, por el término de tres días, para su conocimiento.

Se fijan como honorarios definitivos la suma de \$2.000.000,00, debiendo descontarse de estos la suma de \$500.000, que como gastos provisionales se fijaron para el inicio de su labor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Fanny Velasquez Baron

FANNY VELASQUEZ BARON
Juez.-

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO	
MELGAR-TOLIMA	
SECRETARIA	
La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaría a la hora de las 8:00 A.M.	
No. <u>58</u>	De hoy DE 2022
SECRETARIO	29 AGO 2022
HENRY QUIROGA RODRIGUEZ	

Sra
Juez Segundo civil circuito
Melgar - Tolima.

Ref. **Pertenencia**.

Demandante: **LEYDY LOPEZ LIEVANO**

Demandados: **STELLA LOPEZ LIEVANO Y OTROS**

Rad. No. **2021- 00028**



GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.152.986 expedida en Bogotá y licencia de auxiliar de Justicia concedida por la Dirección Ejecutiva de la Rama Judicial de Ibagué Tolima No 119-2019, de manera comedida y encontrándome dentro del término legal para rendir el dictamen, procedo a ello en los siguientes términos:

Partiendo del JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR, se toma la vía que conduce a la base aérea, se cruza la entrada principal y a dos cuadras aprox. Se voltea a mano derecha se continúan 2 Km, se voltea a mano izquierda tomando la vía que conduce hacia el municipio de Icononzo, se avanzan 6 Km se llega a la entrada de la vereda LA PALMA, se voltea a mano izquierda, se continua por carretera destapada a 3 cuadras aprox. Se llega a un cruce y se continua por la derecha QUINTA SANTO DOMINGO, se pasa por LA FINCA EL MIRADOR (Cabañas eco turísticas) y cinco cuadras después se llega al Predio VILLA LEYDY, Distancia total 10.6 km. Llegando por el costado sur. Colindante con el predio EL OASIS. Tardando un tiempo de 20 min Aprox.

1.- UBICACIÓN Y LINDEROS DEL PREDIO EN MENCIÓN:

El predio Rural "VILLA LEYDY, está comprendido dentro de lo siguientes linderos a saber:

POR EL (SUR), En 14.00 mts. Con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA, a la vereda LA CAJITA.

POR EL (OCCIDENTE), En 32.60 mts. Con predio EL DELIRIO de sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN

POR NORTE, En 13.20 mts. Con predio EL OASIS.

POR EL (ORIENTE), En 29.30 mts. Con predio EL OASIS y encierra.

AREA LOTE SEGÚN EXPERTICIA: 446 m2

AREA LOTE: 436 m2.

Según levantamiento topográfico anexo a la Pertenencia. De fecha Marzo 2021.

DIFERENCIA: 10 m2.

*Esta predio VILLA LEYDY es una fracción que hace parte del predio rural El DELIRIO, con matricula inmobiliaria No.366- 37324 y ficha catastral No. 00-01- 0006-0091-000
El bien inmueble objeto del proceso se encuentra ubicado según certificado de tradición e n la vereda CUALAMANA hoy vereda LAS PALMAS A NOMBRE DE LIEVANO GAITAN BEATRIZ*

2.- PARA QUE SE ESTABLEZCAN LAS MEJORAS LEVANTADAS Y CONSTRUIDAS EN EL MISMO.

2.1 - CONSTRUCCIONES.

CASA PRINCIPAL:

PATIO: De 8.80 mts. x 5.00 mts en los lados a la entrada 10.20 mts.

Piso : En cemento rustico en regular estado de conservación..

Paredes: En reja , varilla cuadrada , en regular estado de conservación. Pintadas color blanco.

Ventana: No

Puerta: Se accede a través de una puerta principal metálica de 5.13 x 2.70 mts. Color blanco.

Cerchas: Metálicas.

Techo: Sobre la portada En V, en asbesto cemento.

Casa prefabricada: De 5.94 de frente x 6.16 de fondo .

Consta de Dos habitaciones, sala comedor, baño social.

SALA: De 4.00 fondo x 2.90 m de ancho.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Con Matices grises.

Paredes: En placa prefabricada en concreto pañetada, estucada y pintada de color blanco. En regular estado se aprecian dilataciones.

Ventana: De 1.88 x 1.12 m, con marco metálico , vidrio transparente , pintada de blanco.

Puerta: De 1.87 x 0, 87 m. En metal pintada de color blanco.

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

HABITACION No.1: De 3.00 x 2.75mts.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Con Matices grises.

Paredes: En placa prefabricada en concreto pañetada, estucada y pintada de color blanco.

Ventana: De 1.05 x 0.93 m, con marco metálico , vidrio transparente , pintada de blanco.

Puerta: De 0.80 x 2.15 m. En madera pintada de color café.

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

HABITACION No.2: De 3.00 x 2.90 mts.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Con Matices grises.

Paredes: En placa prefabricada en concreto pañetada, estucada y pintada de color blanco.

Ventana: Dos ventanas de 1.15 x 0.90 m, con marco metálico , vidrio transparente , pintada de blanco.

Puerta: De 0.80 x 2.15 m. En madera pintada de color café.

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

BAÑO SOCIAL: De 1.20 x 1.95 mts.

Piso: en tableta de 34 x34 cm color blanco y café.

Paredes: En baldosa de 20 x 30 cm con matices grises y azul

Tasa sanitaria : blanca.

Lavamanos: blanco

Cerchas: Metálicas

Techo: En asbesto cemento.

Puerta: en madera color café.

DUCHA: con pollo y división de ducha plástica acrílico azul.

Piso: en baldosa color blanco y cemento en regular estado de conservación.

Paredes: En baldosa color blanco y azul

Ventana: De 0.45 x 0.90 m, con marco metálico , vidrio labrado.

Puerta: De 0.42 x 1.90 m. En madera pintada de color café.

COCINA: De 2.00 m x 1.60 mts.

Piso: En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Con Matices grises.

Paredes: En bloque a la vista y pared pañetada y pintado color verde.

Mesón : En cemento con alacena en la parte inferior y Lavaplatos: En acero inoxidable con dos llaves en la parte superior.

Estufa: A gas. Con 4 quemadores. Y horno.

Alacena: De 1.90 x 60 cm. En madera. Con 3 compartimientos.

Cerchas: Metálicas

Techo: En lamina de zinc.

Ventana con reja metálica.

Presenta un falso muro divisorio de 70x 99 cm.

Fuera de la casa prefabricada existen:

GARAJE- LAVADERO: De 2.30 x 6.80 mts.

Puerta: Dos rejas metálicas De 1.12 x 2.35 m. sin vidrio.

Piso: En cemento recubierto con baldosa de 50x 50 Cm. Color amarillo y blanco.

Lavadero: En cemento de 94 x 87 cm.

SALA 2 : De 5.20 x 4.90 m de .

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 50x 50 Cm. Color blanco y amarillo.

Paredes: En cemento y superbord pintadas en color blanco

Ventana: Reja de lámina cuadrada.

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

HABITACION DE FONDO: De 3.20 x 3.30 mts.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 50x 50 Cm. Color blanco y amarillo.

Paredes: En cemento pañetada, estucada y pintada de color blanco.

Puerta Ventana: De 2.80 x 1.88 m, con marco metálico , vidrio espejo , pintada de blanco.

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

Con baño: De 1.20 x 2.15 mts.

Piso: en tableta de 34 x 34 cm color verde.

Paredes: En baldosa de 20 x 30 cm color verde.

Tasa sanitaria : verde.

Lavamanos: verde

División de baño: en Aluminio y acrílico

Baldosa de 27 x 40 cm. Color negro y blanco.

Cerchas: Metálicas

Techo: En asbesto cemento.

Puerta: en madera color café.

Posee espacio para closet en la habitación con reja y tubo metálico.

ZAGUAN: De 1.37 x 6.10 mts.

Piso: en cemento Recubierto con tableta de 50 x 50 cm color amarillo con muro y reja como pared.

La casa posee una subdivisión en la pared norte. Con lámina de superboard. A esta sección se ingresa saliendo por la puerta de entrada, tomando la bajada de la entrada al predio EL OASIS.

Se ingresa por puerta metálica de 0.89 x 2.25 mts. Con reja de metal. Se suben 13 peldaños de la escalera, cubierta con baldosa tipo mármol con matices verdes y blanco. Ancho de la escalera 1.25 mts.

Se llega a una **sala:** De 5.10 x 4.00 mts.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 50x 50 Cm. Color gris.

Paredes: En cemento en parte y ventanales con vidrio espejo a su alrededor menos la escalera. pañetada, estucada y pintada de color blanco.

Puerta Ventana: De 2.80 x 1.88 m, con marco metálico , vidrio espejo , pintada de blanco.

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

Posee una entrada de 1.66 x 1.26 mts. Que conduce al baño y una habitación.

BAÑO SOCIAL: De 1.23 x 2.85 mts.

Piso: en tableta de 35 x 35 cm color gris.

Paredes: En baldosa de 37 x 35 cm color blanco y negro

Tasa sanitaria : Negro.

Lavamanos: blanco

Cerchas: Metálicas

Posee División y ducha plástica.

Techo: En asbesto cemento.

Puerta: de 0.62 x 2.09 mts. en metal color blanco.

HABITACION : De 3.80 x 4.85 mts.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 50x 50 Cm. Color blanco y amarillo.

Paredes: En cemento pañetada, estucada y pintada de color blanco.

Puerta : Metálica de 0.98 x 2.10 mts con vidrios esmerilados.

Ventana: De 2.80 x 1.40 m, con marco metálico , vidrio espejo ,reja metálica pintada de blanco.

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

Espacio para COCINA: De 1.60 m x 2.90 mts.

110

Piso: En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Con Matices grises.

Paredes: En bloque a la vista y pared pañetada y pintado color verde.

Mesón : En cemento De 1.4 x 2.67 de largo cubierto con tableta porcelanato color gris y negro de 60 x60 cm.

Sin puerta.

Espacio para ALACENA Y LAVADERO: De 2.50 x 5.05 mts. Sin división, en el espacio del lavadero hay una ventana de 2.10 x 1.35 mts. Con marco metálico y vidrio espejo, posee una **puerta ventana** : De 2.10 x 2.12 mts que comunica al patio con 4 escalones de granito.

Patio: De 1.80 x 5.22 mts. Mitad cubierta con separación. Posee tubería como columnas y parles, cuerda de guaya, piso en baldosa de diferentes colores.

1.- UBICACIÓN Y LINDEROS DEL PREDIO EN MENCIÓN:

El predio Rural "EL OASIS", está comprendido dentro de lo siguientes linderos a saber:

Predio rural

POR EL (ORIENTE), En 76.2 mts. Pasando por los puntos D4 al D11 con DARIO ZAPATA y del D11 al D10 con El TRIANGULO de ANITA CARVAJAL. Según demanda 73.60 mts. Diferencia 2.6 mts.

POR NORTE, En 54.9 mts. Pasando por los puntos D10 al D 9 y del D9 al D8 con predio El DELIRIO de sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN. Según demanda 51.5 mts. Diferencia 2.8 mts.

POR EL (OCCIDENTE), En 34.39 mts. Pasando por los puntos 8 al 7, Con sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN . Según demanda 32.80 mts. Diferencia 1.59 mts.

POR EL (SUR), En 72.95 mts. Pasando por los puntos D7 al D6 en 24.45 mts.; punto D6 al D1; del D1 al D2 , del punto D2 al D3 con predio VILLA LEYDY y en 42.5 mts. Del punto 3al 4 en 6 mts. con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA , a la vereda LA CAJITA. y encierra. Según demanda 72.50 mts. Y encierra. Diferencia 0.45 cm..

AREA LOTE SEGÚN EXPERTICIA: 2.192m2

AREA LOTE: 2.045 m2.

Según levantamiento topográfico anexo a la Pertenencia. Sin fecha. Levantado por JEIMY XIMENA ALVAREZ ACOSTA.

DIFERENCIA: 147 m2.

Esta predio El OASIS es una fracción que hace parte del predio rural El DELIRIO, con matricula inmobiliaria No.366- 37324 y ficha catastral No. 00-01- 0006-0091-000

El bien inmueble objeto del proceso se encuentra ubicado según certificado de tradición e n la vereda CUALAMANA hoy vereda LAS PALMAS A NOMBRE DE LIEVANO GAITAN BEATRIZ

2.- PARA QUE SE ESTABLEZCAN LAS MEJORAS LEVANTADAS Y CONSTRUIDAS EN EL MISMO.

2.1 - CONSTRUCCIONES.

Entrada: En adoquín y cemento.

SALON DE EVENTOS: De 14.45x 8.23 mts. Incluida batería sanitaria.

BATERÍA SANITARIA: De 3.90 x 1.45 mts.

Compuesta por 2 baños y lavamanos dobles.

Piso: en tableta de 50 x50 cm color negro y gris.

Paredes: En baldosa de 30 x 60 cm color blanco

Tasa sanitaria : 2 Blancas.

Lavamanos: 2 con llave plástica y galvanizada

Cerchas: Metálicas

Techo: En tejas Master 1000.

Puerta: Dos de 0.69 x 2.10 mts. En madera.

BAR: De 2.30 x 6.10 mts.

Mesón: De 1.12 de altura x 3.40 de largo x 0.60 de ancho recubierto en porcelanato color beige.

Puerta – ventana: En rejas

CASA PRINCIPAL: De 9.85 mts. x 11.00 mts , consta de 3 habitaciones una con baño privado y closet, baño social, sala, comedor, cocina y patio de lavados.

Sala: De 3.20 x 6.10 mts.

Piso : En cerámica tableta de 45x45 cm. Color negro.

Paredes: En bloque pañetado y pintado reja , varilla cuadrada , en regular estado de conservación. Pintadas color blanco.

Puerta Ventana: De 2.40 x 2.20 mts. Metálicas.

Ventanas: Dos 2.10 x 2.00 mts. Estructura metálica. Color blanco

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

COMEDOR: De 3.85 x 3.85 m.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Con Matices grises.

Paredes: En concreto pañetada, estucada y pintada de color blanco. .

Cerchas: Metálicas.

Techo: En asbesto cemento.

PATIO : De 9.85 x 8.35 mts. Con un tablero de basquetbol.

BARBIQUIU: De 4.20 x 3.38 mts.

ZONA DE PISCINA: De 11.57 x 13.45 mts . Incluidos playa, yacusi,

Piscina: De 5.00 x 5.85 Mts.

Con escalera de 2.35 x 2.30 mts. Paredes con reja galvanizada.

Ducha y baño.

Tanque de reserva de agua: De 60 m2 y zona de hamacas de 11.57 x 13.45 mts. con cuarto de motores.

Estanque: Con 300 mojaras rojas y plateadas.

Continúa descripción de la casa principal a saber:

HABITACION No.1: De 3.15 x 4.50 mts.

Piso : En cemento recubierto con cerámica de 45x 45 Cm. Color negro.
Paredes: En concreto pañetada, estucada y pintada de color blanco. Presentan fisuras.
Ventana: De 1.05 x 0.93 m, con marco metálico, vidrio , pintada de blanco.
Puerta: De 0.85 x 0.95 m. En madera pintada de color café.
Closet: De 1.40 x 2.10 mts. en madera color caoba.
Cerchas: Metálicas.
Techo: En asbesto cemento.
Baño: De 2.18 x 1.00 mts.
Piso: en tableta cerámica color azul.
Paredes: En baldosa de 37 x 35 cm color blanco y negro
Tasa sanitaria : Azul.
Lavamanos: Azul
Posee División, pollo y ducha plástica.

HABITACION No.2: De 3.90 x 2.40 mts.
Piso : En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Color negro.
Paredes: En concreto pañetada, estucada y pintada de color blanco.
Ventana: Dos de 1.47 x 1.20 m, con marco metálico , pintada de blanco. Y otra de 1.07x x1.10 mts con vidrio y reja metálica.
Puerta: De 0.88 x 2.02 m. En madera pintada de color café.
Cerchas: Metálicas.
Techo: En asbesto cemento.

HABITACION No.3: De 3.20 x 2.70 mts.
Piso : En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Color negro.
Paredes: En concreto pañetada, estucada y pintada de color blanco.
Ventana: Dos de 1.07 x 1.10 m, con marco metálico , pintada de blanco. Y otra de 1.07x x1.10 mts con vidrio y reja metálica.
Puerta: De 0.88 x 2.02 m. En madera pintada de color café.
Cerchas: Metálicas.
Techo: En asbesto cemento.

COCINA: De 2. 10 m x 6.35 mts.
Piso: En cemento recubierto con baldosa de 45x 45 Cm. Color blanco- grises.
Paredes: Por un costado muro de contención.
Mesón : En cemento de 4.00 x 0.89 de altura x 0.63 mts de ancho recubierto con tableta negra, con alacenas en la parte inferior con división enchapadas y gabinetes, con extractor y Lavaplatos.
Estufa: A gas. Con 4 quemadores. Y horno.
Puerta al exterior: De 0.60 x 2.10 mts metálica , con vidrio espejo.

BAÑO SOCIAL: De 1.10 x 1.35 mts.
Piso: en tableta cerámica de 30 x30 cm color negro.
Paredes: En baldosa de cerámica de 0.25 x 0.40 mts. color blanco- negro
Tasa sanitaria : blanca.
División y ducha.
Puerta: en madera color café.

PATIO DE ROPAS: De 2.10 x 2.57 mts.

Piso: en baldosa 30 x 30 cm . color café y verde con alberca de 1.30 x 1.00 mts.

Puerta: De 0.70 x 2.10 m. Que da al patio general metálica pintada de color blanco.

Debajo de la zona de eventos existe un apartamento al cual se accede por 13 escalones de ingreso.

APARTAMENTO: De 14.45x 8.23 mts.

Que consta de sala comedor, habitación, habitación principal con baño, y cocina a saber:

SALA - COMEDOR : De 8.50 x 3.60 mts.

Puerta de acceso : De dos Laminas metálicas De 1.50 x 2.10 mts. Con vidrio espejo, Pintada de color blanco.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 50x 50 Cm. Color blanco y amarillo.

Paredes: En cemento y superboard pintadas en color blanco

Ventana: De 1.10 x 1.50 mts. Reja metálica y vidrio espejo.

De 1.50 x 2.80 mts. Reja metálica y vidrio espejo.

De 1.25 x 1.50 mts. Reja metálica y vidrio espejo.

Techo: En bloquelon.

HABITACION : De 2.70 x 3.50 mts.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 60x 60 Cm. Color blanco.

Paredes: En cemento pañetada, estucada y pintada de color blanco.

Puerta : De 0.96 x 1.95 m, con marco metálico , vidrio , pintada de blanco.

Techo: En asbesto cemento.

HABITACION PRINCIPAL: De 10.20 x 4.45 mts.

Piso : En cemento recubierto con baldosa de 60x 60 Cm. Color blanco.

Paredes: En cemento pañetada, estucada y pintada de color blanco.

Ventana: Dos de 2.50 x 1.50 mts. Reja metálica y vidrio espejo.

Puerta : No.

Techo: En bloquelon.

Closet: De 0.60 x 4.45 de largo Mts . X 2.50 de alto en madera. Mas closet empotrado de 2.20 x 0.80 mts.

Con baño: De 1.33 x 3.15 mts.

Piso: en tableta de cerámica blanco y gris.

División para closet de 0.75 x 1.36 mts.

Paredes: En baldosa de 30 x 60 cm color blanco y cenefa de 20 x 60 cm.

Tasa sanitaria : Blanco.

Puerta: en madera color café.

COCINA: De 2. 13 m x 3.75 mts.

Piso: En cemento recubierto con baldosa cerámica de 46x46 Cm. Color blanco.

Paredes: recubiertas con tableta beige y cenefa en tonos azules y pared pañetada y pintado color blanco.

Mesón : En cemento en forma de L de 2.20 x x60 x 93 de altura recubierto con ceramica color beige con un entrepaño, y Lavaplatos: En acero inoxidable.

Estufa: A gas. Con 4 quemadores. Y horno.

Ventanas : Dos de 1.25 x 1.40 mts con reja metálica.

Afuera del apartamento existe:

CUARTO- BODEGA: De 2.80 x 1.80 mts.

Puerta: Metálica De 0.74 x 1.97 m. Pintada de color blanco.

Piso: En cemento recubierto con porcelanato de 60x 60 Cm. Color blanco.

Galpón: De 1.90 x 6.90 mts.

Piso : En cemento rustico.

Paredes: Malla eslabonada.

Techo: En teja master 1000.

PARQUEADERO: De 5.33 x 9.00 mts .

Piso : En adoquín.

Estructura : metálica.

Techo: En teja master 1000.

3.- La edad de los cultivos.

AGRICOLA:

Número	Detalle	Tiempo de siembra
6	Plántulas de Banano	De 2 años aproximadamente.
Jardín	Veraneras	3-4 años aprox.
1	Mango	10 años aprox.

PECUARIO:

Número	Detalle	Tiempo de siembra
3	Conejos	De 1-2 años aproximadamente.
300	Mojarras	3 meses aprox.

3.- POSESION EJERCIDA POR LA DEMANDANTE.

Se observan construcciones realizadas en diferentes épocas y Dicen que estas obras las Realizo el maestro de construcción xxx, CLAUDIA MURCIA C.C. 6.582354 de melgar. Dice que fue contratada de forma verbal por la SRA. LEYDY LOPEZ LIEVANO, que gana el 30% de los que utilizan dichos servicios. Que conoce hace 28 años aproximadamente a la Sra leydy desde el colegio. Y ella construyo por partes en esos lotes.

La Sra. SONIA PEÑA C.C. 52.204.472 de Bogotá. Y el señor ALIRIO ROJAS ESPINOSA c.c. 79.921.716 de Bogotá. Dicen que arrienda VILLA LEYDY a la SRA. LEYDY LOPEZ LIEVANO, desde hace 2 años aproximadamente en \$ 400.000 mensuales, que es vecina y vive en la QUINTA SANTO DOMINGO. Desde hace 3 años.

Que los impuestos los pagan, luz y agua.

7.- CONCLUSIONES

Como perito designado y debidamente posesionado en el proceso en referencia, considero haber cumplido con lo encomendado por el Despacho, de esta manera dejo rendido el dictamen, el cual realice con absoluta imparcialidad y estaré dispuesto a aclararlo, modificarlo, ampliarlo, etc., si las partes y el Despacho así lo estiman conveniente, manifestando que no existe ningún interés personal, ya que obre de manera libre, espontánea y bajo mi exclusiva responsabilidad.

En los anteriores términos dejo rendido el dictamen aclarando que la presente se rinde en forma imparcial con criterio objetivo y sin apasionamientos, ni favorecimiento hacia alguna de las partes

Anexo: - FOTOS DEL PREDIO
- AVALUOS

De la Señora Juez, cordialmente,



GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
C.C. 79.152.986 de Bogotá

116

112

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

**INFORME DE AVALUO
AVALUO
CASALOTES**

VEREDA LA PALMA

EL OASIS

MELGAR

TOLIMA

Agosto 22 DE 2.022

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

INFORME DE AVALUO
INMUEBLE "EL OASIS"

Vereda LA PALMA
MELGAR
TOLIMA

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
 2. TITULARIZACION
 3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR
 4. REGLAMENTACION URBANISTICA
 5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.
 6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.
 7. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS
 8. CARACTERISICAS DE LA CONSTRUCCION
 9. CONSIDERACIONES GENERALES
 10. METODOLOGIA. MEMORIA DE CALCULOS
 11. CONSIDERACIONES FINALES
- 12.- ANEXOS FOTOGRAFICOS

119

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. INFORME TECNICO DE AVALUO URBANO	
INFORMACION BASICA	
PROPIETARIO O POSEEDOR	LEYDY LOPEZ LIEVANO
DEPARTAMENTO	Tolima
MUNICIPIO	Melgar
DIRECCION	Vereda alto de Palma
LOCALIZACION	Pedio rural <u>POR EI (ORIENTE)</u> , Este: 4.822.470.35 Norte:2.022.255.29 <u>POR NORTE</u> , Este: 4.822.464.78 Norte:2.022.328.41 <u>POR EL (OCCIDENTE)</u> , Este: 4.822.419.63 Norte:2.022.297.59 <u>POR EL (SUR)</u> , Este: 4.822.434.60 Norte:2.022.266.63
TIPO DE INMUEBLE	CASA LOTE
USO ACTUAL	Vivienda
TIPO DE AVALUO	Corporativo
CABIDA SUPERFICIARIA	2.192 m2
SOLICITANTE	J1CC Melgar
FECHA DE LA VISITA	Agosto 16 y 21 de 2.022
FECHA DEL INFORME	Agosto 22 de 2.022
NOMBRE DEL AVALUADOR	German Alberto Uribe Sánchez
CEDULA DE CIUDADANIA	No. 79.152.986
LICENCIA	79.152.986 ANA.
OBJETO DEL AVALUO	Estimar el valor comercial del inmueble

2. TITULARIZACION	
PROPIETARIO	Poseedor LEYDY LOPEZ LIEVANO
TITULO DE DOMINIO	
MATRICULA INMOBILIARIA	NO 366-37324
CEDULA CATASTRAL	No: 00-01-0006-0091-000
OBSERVACIONES JURIDICAS	

120

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

El municipio de Melgar, Tolima se caracteriza por estar ubicado equidistante de Bogotá y de Ibagué, ubicado en la cuenca del río Sumapaz que le sirve de límite oriental Fusagasugá, por el norte con Cundinamarca, con la cuenca del río Magdalena, que le sirve del límite oriente con los municipios de Icononzo, por el sur con Cunday, además cuenta con cuencas propias como son el río Sumapaz, quebrada la Melgara, cuenta con 28° centígrados de temperatura promedio, con una altura de 800 m.s.n.m.,

Ubicado en el Oriente del Municipio de Melgar Cuenta con vía Pavimentada Destapada y recebadas en regular estado, Vivienda unifamiliar, multifamiliar con sector comercial, en su contorno NO se encuentran casas con características topográficas similares.

GENERALIDADES DEL SECTOR

Uso residencial – comercial

DELIMITACION DEL SECTOR

Predio rural

POR EL (ORIENTE), En 76.2 mts. Pasando por los puntos D4 al D11 con DARIO ZAPATA y del D11 al D10 con El TRIANGULO de ANITA CARVAJAL. Según demanda 73.60 mts. Diferencia 2.6 mts.

POR NORTE, En 54.9 mts. Pasando por los puntos D10 al D9 y del D9 al D8 con predio El DELIRIO de sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN. Según demanda 51.5 mts. Diferencia 2.8 mts.

POR EL (OCCIDENTE), En 34.39 mts. Pasando por los puntos 8 al 7, Con sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN. Según demanda 32.80 mts. Diferencia 1.59 mts.

POR EL (SUR), En 72.95 mts. Pasando por los puntos D7 al D6 en 24.45 mts.; punto D6 al D1; del D1 al D2, del punto D2 al D3 con predio VILLA LEYDY y en 42.5 mts. Del punto 3 al 4 en 6 mts. con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA, a la vereda LA CAJITA. y encierra. Según demanda 72.50 mts. Y encierra. Diferencia 0.45 cm..

ACTIVIDADES DEL SECTOR

Residencial. Turístico y comercial en las cercanías.

ESTRATO SOCIO ECONOMICO

En el entorno inmediato estrato 2 (Dos)

VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Via vereda La Palma a la vereda La Cajita

INFRAESTRUTURA URBANISTICA DEL SECTOR

VIAS: Sin Pavimentar en regular estado.
ANDENES: No.
ALUMBRADO PUBLICO: No

121

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

	REDES DE SERVICIOS PUBLICOS: básicos y complementarios Acueducto Veredal
SERVICIOS PUBLICOS	Acueducto, alcantarillado, redes eléctricas
TRANSPORTE PUBLICO	Taxis y motos.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Las perspectivas de valorización del sector son positivas están sujetas al mejoramiento de los servicios públicos e infraestructura vial.

4. REGLAMENTACION URBANISTICA

AREA DE ACTIVIDAD	
USOS	Residencial unifamiliar- Multifamiliar

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

IDENTIFICACION DEL CASA LOTE	Casa lote residencial, de propiedad de particular.
CABIDA SUPERFICIARIA	2.192 m2
LINDEROS DEL PREDIO	Predio rural <u>POR EI (ORIENTE)</u>, En 76.2 mts. Pasando por los puntos D4 al D11 con DARIO ZAPATA y del D11 al D10 con El TRIANGULO de ANITA CARVAJAL. Según demanda 73.60 mts. Diferencia 2.6 mts. <u>POR NORTE</u>, En 54.9 mts. Pasando por los puntos D10 al D 9 y del D9 al D8 con predio El DELIRIO de sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN. Según demanda 51.5 mts. Diferencia 2.8 mts. <u>POR EL (OCCIDENTE)</u>, En 34.39 mts. Pasando por los puntos 8 al 7, Con sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN . Según demanda 32.80 mts. Diferencia 1.59 mts. <u>POR EL (SUR)</u>, En 72.95 mts. Pasando por los puntos D7 al D6 en 24.45 mts.; punto D6 al D1; del D1 al D2 , del punto D2 al D3 con predio VILLA LEYDY y en 42.5 mts. Del punto 3al 4 en 6 mts. con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA , a la vereda LA CAJITA. y encierra. Según demanda 72.50 mts. Y encierra. Diferencia 0.45 cm..
FORMA GEOMETRICA	Polígono irregular

122

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

TAMAÑO	Pequeño
TOPOGRAFIA	Semi plana- Ladera
RELACION FRENTE FONDO	0.109.
FRENTE SOBRE LA VIA	Con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA , a la vereda LA CAJITA.
SERVICIOS PUBLICOS	Básicos
POTENCIAL DE DESARROLLO	Optimo
FUENTE	Inspección directa e información suministrada

6. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

DESTINO	Vivienda, compuesto de una construcción Prefabricada de 36.59 m2 (2 habitaciones, sala comedor, baño social, cocina y casa principal de 171.96 m2 cuenta con garaje-lavadero – sala – habitación con baño, la casa posee una subdivisión ala cual se accede por escalera, posee sala, baño, 2 Habitaciones, espacio para cocina, espacio para alacena y lavadero, patio
NUMERO DE PISOS Y NIVELES	1 nivel.

7. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION	ESTRUCTURA	MAMPOSTERIA	CUBIERTA	FACHADA
Base granular que soporta placa de cimentación, cubierta en cemento y baldosas	En cemento pañetada, estucada y pintada de color blanco.	Cielorraso : no , cercha metálica y Teja de Asbesto cemento	Puerta metálica Blanca	

CATEGORIA DE ACABADOS	Económica, en buen estado de mantenimiento
SERVICIOS PUBLICOS	alcantarillado, Agua,
DEPENDENCIAS ADICIONALES	No hay

8. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Email: german.uribe 61@gmail.com
Cel. 3214912941

123

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

VETUSTEZ:	20 Años casa Principal; salón bar apto: 3- 5 años. Piscina 3-5 años
ALTURA LEGALIZADA:	1 Piso y 2 pisos
ESTADO DE CONSERVACION:	En regular y buen estado de conservación
DISEÑO:	funcional, Multifamiliar.
TECNOLOGIA FUNCIONAL:	Se ajusta a la normatividad sismo resistente de 1.998

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Además de las características más relevante de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores se ha tenido en cuenta en la determinación del estado general del inmueble comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

AFECTACION GEOLOGICA UNA PARTE COSTADO SUR-ORIENTE :

- No presenta fallas geológicas
 - No presenta agrietamiento en los pisos.
 - Presenta agrietamiento en los muros y estos se encuentra en buen estado.
 - Presenta humedades que afecten los muros. Cocina casa Principal
 - No presenta problemas de aguas residuales.
- Esto no significa que se halla realizado estudio geológico.

AFECTACION AMBIENTAL: ninguna,

AFECTACION DE ORIENTACION: buena asolación y ventilación de espacios con estrategias de ubicación.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: en Regular a buen estado de conservación apto para su vocación residencial. Ver fotografías.

INDICE DE HABITALIDAD: En el momento se encontraba desocupada la casa principal y .el Apartamento la Sra: LEYDY LOPEZ LIEVANO.

POTENCIALIDAD: para uso residencial- turístico, potencial máximo actual de ocupación constructiva, permitiendo una buena comercialización y rentabilidad del predio en el mercado.

10. METODOLOGIA. MEMORIA DE CALCULOS

Para determinar el estado del inmueble se analizaron los siguientes factores:

Del lote: localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora.

De la casa: Los materiales con que está construido el mismo, localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora.

124

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

Se aplica el método de comparación de mercado, realizando un estudio de las ventas a partir de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo con el fin de determinar el valor comercial de las mejoras levantadas.

TOTAL DE AREAS Y CALCULOS

Avalúo comercial, Estudio de Mercado:

Realice un sondeo en el sector teniendo en cuenta los diferentes predios de que se compone el Barrio LA FLORIDA, para averiguar el precio del metro cuadrado y se tuvieron en cuenta (6) seis predios mostrados por Sus propietarios o encargados. A saber:

METODO DE MERCADEO
(CASA-LOTES)
Veredas aledañas
MUNICIPIO DE MELGAR TOLIMA

No.	Detalle	Dirección	Valor \$
1	CARLOS QUINTERO	Antes de villa Leydy (140 M2)	\$ 190.000.000
2	SONIA PEÑA	Al costado Sur - oriental (200 M2)	\$ 60.000.000
3	GLADYS VALENCIA	VILLA SAMARIA (lote de 482 M2 con casa)	\$ 255.000.000

No.	Detalle	Dirección	Valor \$ M2
1	CARLOS QUINTERO	Antes de villa Leydy (140 M2)	\$ 1.357.142
2	SONIA PEÑA	Al costado Sur - oriental (200 M2)	\$ 300.000
3	GLADYS VALENCIA	VILLA SAMARIA (lote de 482 M2 con casa)	\$ 529.045

125

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

A los predios:

PREDIO 1 = Casa – lote construido, regulares acabados, Destapada la vía.

PREDIO 2 = Cerca a la vía terciaria, regulares a buenos acabados.

PREDIO 3 = cerca al parador llanero regulares acabados.

Los Descarto (las tres propuestas enunciadas) por que no presentan las características del predio a Justipreciar.

Para determinar el estado del inmueble se analizaron los siguientes factores:

Del lote: localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora.

De la casa: Los materiales con que está construido el mismo, localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora,

CASA PRINCIPAL

Se aplica el método de COSTO DE REPOSICION

El cual busca establecer un valor comercial del bien objeto del presente avalúo a partir de estimar el costo total, para construir a precios de hoy, un bien semejante al objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada, con fundamento en la siguiente aplicación:

También investigamos el valor del metro cuadrado de construcción como presupuesto de obra, sumando los costos directos e indirectos teniendo en cuenta el valor del mercado, el se cual se puede obtener utilizando publicaciones recientes de la revista CONSTRUDDATA, para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 650.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 100 años y según el estado en que se encuentre(pérdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

VALOR DE REPOSICION \$ 650.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 2 , necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:

14.22 % que corresponde a la depreciación en 20 años y se le resta la vida útil que son 100 años a saber:

100% - 14.22 % = 85.78 % valor que aplico al valor del metro cuadrado para estrenar:

\$ 650.000 x 85.78 % = S 557.570 (Valor del M2).

126

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

108.35 m2 x \$ 557.570= \$ 60 412.709

SON: SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 60.412.709.)

DESCRIPCION TERRENOS

Descripción	Area M2	VR. M2/ML \$	Valor Total millones
Terrenos			
EDINSON LOPEZ	6400	7.031.3	45.000.0000
FERNEY	1800	66.666	120.000.000
JAIME YEPES	1000	100.000	100.000.000
NELSON MORENO	1000	40.000	40.000.000
SUB-TOTAL			
TOTAL		68.888	

Como el predio mide 2.192 m2 X 68.888 (m2) = \$ 151.002.496

SON: CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$151.002.496).

- APARTAMENTO

Se aplica el método de COSTO DE REPOSICION

El cual busca establecer un valor comercial del bien objeto del presente avalúo a partir de estimar el costo total, para construir a precios de hoy, un bien semejante al objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada, con fundamento en la siguiente aplicación:

También investigamos el valor del metro cuadrado de construcción como presupuesto de obra, sumando los costos directos e indirectos teniendo en cuenta el valor del mercado, el se cual se puede obtener utilizando publicaciones recientes de la revista CONSTRUDATA, para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 850.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 100 años y según el estado en que se encuentre(pérdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

127

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

VALOR DE REPOSICION \$ 850.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 1.5 , necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:
2.65% que corresponde a la depreciación en 5 años y se le resta la vida útil que son 100 años a saber:

100% - 2.65 % = 97.35 % valor que aplico al valor del metro cuadrado para estrenar:
\$ 850.000 x 97.35 % = S 827.475 (Valor del M2).

118.92 m2 x \$ 827.465 = \$ 98 .402.137

SON: NOVENTAY OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 98.402.137.)

PISCINA

Se aplica el método de COSTO DE REPOSICION

El cual busca establecer un valor comercial del bien objeto del presente avalúo a partir de estimar el costo total, para construir a precios de hoy, un bien semejante al objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada, con fundamento en la siguiente aplicación:

También investigamos el valor del metro cuadrado de construcción como presupuesto de obra, sumando los costos directos e indirectos teniendo en cuenta el valor del mercado, el se cual se puede obtener utilizando publicaciones recientes de la revista CONSTRUDATA, para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 800.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 70 años y según el estado en que se encuentre (pérdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

VALOR DE REPOSICION \$ 800.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 2.5 , necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:

Edad en porcentaje de vida 4.29% que corresponde a la depreciación en 10.15 %
Valor depreciado: \$81.237:

Valor final : 718.763

Valor adoptado: 720.000

29.25 m2 + 10.81 m2 = 40.06 m2 x \$ 720.000 = \$28.843.200

PLAYA:

128

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

Para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 200.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 70 años y según el estado en que se encuentre (pérdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

VALOR DE REPOSICION \$ 200.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 2.5, necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:

Edad en porcentaje de vida 4.29% que corresponde a la depreciación en 10.15 %

Valor depreciado: \$20.309 valor final:

Valor final : 179.691

Valor adoptado: 180.000

$115.55 \text{ m}^2 \times \$ 180.000 = \$ 20.799.000$

Entonces: $\$28.843.200 + \$ 20.799.000 = \$ 49.642.200$

SON: CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 49.642.200.)

BAR (SALON DE EVENTOS)

Se aplica el método de COSTO DE REPOSICION

El cual busca establecer un valor comercial del bien objeto del presente avalúo a partir de estimar el costo total, para construir a precios de hoy, un bien semejante al objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada, con fundamento en la siguiente aplicación:

También investigamos el valor del metro cuadrado de construcción como presupuesto de obra, sumando los costos directos e indirectos teniendo en cuenta el valor del mercado, el se cual se puede obtener utilizando publicaciones recientes de la revista CONSTRUDATA, para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 200.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 70 años y según el estado en que se encuentre (pérdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

VALOR DE REPOSICION \$ 200.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 2.5, necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:

Edad en porcentaje de vida 4.29% que corresponde a la depreciación en 10.15 %

Valor depreciado: \$20.309 valor final:

Valor final : 179.691

129

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

Valor adoptado: 180.000
 $118.92 \text{ m}^2 \times \$ 180.000 = \$ 21.405.600$

SON: VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 21.405.600.)

CORRAL

Para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 150.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 70 años y según el estado en que se encuentre (pérdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

VALOR DE REPOSICION \$ 150.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 2.5 , necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:

Edad en porcentaje de vida 4.29% que corresponde a la depreciación en 10.15 %

Valor depreciado: \$15.232 valor final:

Valor final : 134.768

Valor adoptado: 135.000

$13.11 \text{ m}^2 \times \$ 135.000 = \$ 1.769.850$

SON: UN MILLON SETECIENTOS SESENTA y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 1.769.850.)

PARQUEADERO

Para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 100.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 70 años y según el estado en que se encuentre (pérdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

VALOR DE REPOSICION \$ 100.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 2.5 , necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:

Edad en porcentaje de vida 21.43% que corresponde a la depreciación en 20.04 %

Valor depreciado: \$20.035 valor final:

Valor final: 79.965

Valor adoptado: 80.000

$47.97 \text{ m}^2 \times \$ 80.000 = \$ 3.817.600$

136

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

**SON: TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL
SEISIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 3.817.600.)**

Descripción	Area M2	VR. M2/ML \$	Valor Total millones
Terrenos	2.192	68.888	151.002.496
Casa Principal	108.35	86.068	60.412.709
Apto	118.92	827.465	98.402.137
Piscina * (ver cálculos)	*	*	49.642.200
Bar(Salón de eventos)	118.92	180.000	21.405.600
Corral	13.11	135.000	1.769.850
Parqueadero	47.97	80.000	3.817.600
TOTAL			386.452.592

**SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES
CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS
NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 386.452.592).**

CONSIDERACIONES FINALES

- 1.1 En el presente avalúo de mejoras, no se tuvo en cuenta aspectos jurídicos de ninguna índole, el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- 1.2 En la realización del presente AVALUO DE MEJORAS, se aplicaron procedimientos o técnicas valuadoras universales establecidas, de manera clara y objetiva.
- 1.3 El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, sin embargo este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que dentro del proceso de negociación pueden presentarse eventualidades que influyen notoriamente en dicho valor.
- 1.4 El presente avalúo sobre este predio no tiene conocimiento de estudios de suelos, en consecuencia el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía.
- 1.5 El presente avalúo tiene validez de un año a partir de la fecha de su realización.

131

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

En los anteriores términos dejo rendido el informe aclarando que la presente se rinde en forma imparcial con criterio objetivo y sin apasionamientos, ni favorecimiento hacia alguna de las partes.

**12.- ANEXOS: Plano
fotografías**

Cordialmente,



GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ

C.C. 79.152.986
PERITO AVALUADOR

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

132

**INFORME DE AVALUO
AVALUO
CASALOTES**

**VEREDA LA PALMA
VILLA LEYDY**

**MELGAR
TOLIMA
Agosto 22 DE 2.022**

133

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

INFORME DE AVALUO
INMUEBLE "VILLA LEYDY"

Vereda LA PALMA
MELGAR
TOLIMA

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. TITULARIZACION
3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR
4. REGLAMENTACION URBANISTICA
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.
6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.
7. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS
8. CARACTERISICAS DE LA CONSTRUCCION
9. CONSIDERACIONES GENERALES
10. METODOLOGIA. MEMORIA DE CALCULOS
11. CONSIDERACIONES FINALES

- 12.- ANEXOS FOTOGRAFICOS

134

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. INFORME TECNICO DE AVALUO URBANO	
INFORMACION BASICA	
PROPIETARIO O POSEEDOR	Poseedor LEYDY LOPEZ LIEVANO
DEPARTAMENTO	Tolima
MUNICIPIO	Melgar
DIRECCION	Vereda la Palma
LOCALIZACION	Predio rural <u>POR EI (ORIENTE)</u> , Este: 4.822.481.35 Norte:2.022.251.64 <u>POR NORTE</u> , Este: 4.822.470.35 Norte:2.022.278.44 <u>POR EL (OCCIDENTE)</u> , Este: 4.822.469.46 Norte:2.022.244.22 <u>POR EL (SUR)</u> , Este: 4.822.486.11 Norte:2.022.255.29
TIPO DE INMUEBLE	CASA LOTE
USO ACTUAL	Vivienda
TIPO DE AVALUO	Corporativo
CABIDA SUPERFICIARIA	446 m2
SOLICITANTE	J1CC Melgar
FECHA DE LA VISITA	Agosto 16 y 21 de 2.022
FECHA DEL INFORME	Agosto 22 de 2.022
NOMBRE DEL AVALUADOR	German Alberto Uribe Sánchez
CEDULA DE CIUDADANIA	No. 79.152.986
LICENCIA	79.152.986 ANA.
OBJETO DEL AVALUO	Estimar el valor comercial del inmueble

2. TITULARIZACION	
PROPIETARIO	Poseedor LEYDY LOPEZ LIEVANO
TITULO DE DOMINIO	
MATRICULA INMOBILIARIA	NO 366-37324
CEDULA CATASTRAL	No: 00-01-0006-0091-000
OBSERVACIONES JURIDICAS	

135

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

El municipio de Melgar, Tolima se caracteriza por estar ubicado equidistante de Bogotá y de Ibagué, ubicado en la cuenca del río Sumapaz que le sirve de límite oriental Fusagasugá, por el norte con Cundinamarca, con la cuenca del río Magdalena, que le sirve del límite oriente con los municipios de Icononzo, por el sur con Cunday, además cuenta con cuencas propias como son el río Sumapaz, quebrada la Melgara, cuenta con 28° centígrados de temperatura promedio, con una altura de 800 m.s.n.m.,

Ubicado en el Oriente del Municipio de Melgar Cuenta con vía Pavimentada Destapada y recebadas en regular estado, Vivienda unifamiliar, multifamiliar con sector comercial, en su contorno NO se encuentran casas con características topográficas similares.

GENERALIDADES DEL SECTOR	Uso residencial – comercial
DELIMITACION DEL SECTOR	<u>POR EL (SUR)</u>, En 14.00 mts. Con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA, a la vereda LA CAJITA. <u>POR EL (OCCIDENTE)</u>, En 33.40 mts. Con predio EL DELIRIO de sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN <u>POR NORTE</u>, En 13.50 mts. Con predio EL OASIS. <u>POR EL (ORIENTE)</u>, En 29.30 mts. Con predio EL OASIS y encierra.
ACTIVIDADES DEL SECTOR	Residencial. Y comercial en las cercanías.
ESTRATO SOCIO ECONOMICO	En el entorno inmediato estrato 2 (Dos)
VIAS DE ACCESO AL SECTOR	Vía vereda La Palma a la vereda La Cajita
INFRAESTRUTURA URBANISTICA DEL SECTOR	VIAS: Sin Pavimentar en regular estado. ANDENES: No. ALUMBRADO PUBLICO: No REDES DE SERVICIOS PUBLICOS: básicos y complementarios Acueducto Veredal
SERVICIOS PUBLICOS	Acueducto, no alcantarillado, no redes eléctricas
TRANSPORTE PUBLICO	Taxis y motos.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Las perspectivas de valorización del sector son positivas están sujetas al mejoramiento de los servicios públicos e infraestructura vial.

4. REGLAMENTACION URBANISTICA

AREA DE ACTIVIDAD	
--------------------------	--

136

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

USOS	Residencial unifamiliar- Multifamiliar
------	--

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO	
IDENTIFICACION DEL CASA LOTE	Casa lote residencial, de propiedad de particular.
CABIDA SUPERFICIARIA	446 m2
LINDEROS DEL PREDIO	<i>POR EL (SUR), En 14.00 mts. Con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA , a la vereda LA CAJITA.</i> <i>POR EL (OCCIDENTE), En 33.40 mts. Con predio EL DELIRIO de sucesión de BEATRIZ LIEVANO GAITAN</i> <i>POR NORTE, En 13.50 mts. Con predio EL OASIS.</i> <i>POR EL (ORIENTE), En 29.30 mts. Con predio EL OASIS y encierra.</i>
FORMA GEOMETRICA	Pentagonal- irregular
TAMAÑO	Pequeño
TOPOGRAFIA	Semi plana
RELACION FRENTE FONDO	1.06: Adecuada para un buen desarrollo
FRENTE SOBRE LA VIA	<i>Con vía terciaria que conduce de la vereda LA PALMA , a la vereda LA CAJITA.</i>
SERVICIOS PUBLICOS	Básicos
POTENCIAL DE DESARROLLO	Optimo
FUENTE	Inspección directa e información suministrada

6. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION	
DESTINO	Vivienda, compuesto de una construcción Prefabricada de 36.59 m2 (2 habitaciones, sala comedor, baño social, cocina y casa principal de 171.96 m2 cuenta con garaje-lavadero – sala – habitación con baño, la casa posee una subdivisión a la cual se accede por escalera, posee sala, baño, 2

137

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

	Habitaciones, espacio para cocina, espacio para alacena y lavadero, patio
NUMERO DE PISOS Y NIVELES	1 nivel.

7. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS				
CIMENTACION	ESTRUCTURA	MAMPOSTERIA	CUBIERTA	FACHADA
Base granular que soporta placa de cimentación, cubierta en cemento baldosas y	En cemento pañetada, estucada y pintada de color blanco.	Cielorraso : no , cercha metálica y Teja de Asbesto cemento	Puerta metálica Blanca	

CATEGORIA DE ACABADOS	Económica, en buen estado de mantenimiento
SERVICIOS PUBLICOS	alcantarillado, Agua,
DEPENDENCIAS ADICIONALES	No hay

8. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION	
VETUSTEZ:	14 Años
ALTURA LEGALIZADA:	1 Piso
ESTADO DE CONSERVACION:	En regular y buen estado de conservación
DISEÑO:	funcional, Multifamiliar.
TECNOLOGIA FUNCIONAL:	No se ajusta a la normatividad sismo resistente de 1.998

9. CONSIDERACIONES GENERALES
Además de las características más relevante de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores se ha tenido en cuenta en la determinación del estado general del inmueble comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades: AFECCION GEOLOGICA UNA PARTE COSTADO SUR-ORIENTE : - No presenta fallas geológicas - No presenta agrietamiento en los pisos. - Presenta agrietamiento en los muros y estos se encuentra en buen estado. - No presenta humedades que afecten los muros. - No presenta problemas de aguas residuales. Esto no significa que se halla realizado estudio geológico.
AFECCION AMBIENTAL: ninguna,
AFECCION DE ORIENTACION: buena asolación y ventilación de espacios con estrategias de ubicación.

138

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

ESTADO DE CONSERVACIÓN: en Regular a buen estado de conservación apto para su vocación residencial. Ver fotografías.

INDICE DE HABITALIDAD: En el momento se encontraba La Sra. SONIA PEÑA C.C. 52.204.472 de Bogotá. Y el señor ALIRIO ROJAS ESPINOSA c.c. 79.921.716 de Bogotá.

POTENCIALIDAD: para uso residencial- turístico, potencial máximo actual de ocupación constructiva, permitiendo una buena comercialización y rentabilidad del predio en el mercado.

10. METODOLOGIA. MEMORIA DE CALCULOS

Para determinar el estado del inmueble se analizaron los siguientes factores:

Del lote: localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora.

De la casa: Los materiales con que está construido el mismo, localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora,

Se aplica el método de comparación de mercado, realizando un estudio de las ventas a partir de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo con el fin de determinar el valor comercial de las mejoras levantadas.

TOTAL DE AREAS Y CALCULOS

Avalúo comercial, Estudio de Mercado:

Realice un sondeo en el sector teniendo en cuenta los diferentes predios de que se compone el Barrio LA FLORIDA, para averiguar el precio del metro cuadrado y se tuvieron en cuenta (6) seis predios mostrados por Sus propietarios o encargados. A saber:

METODO DE MERCADEO
(CASA-LOTES)
Veredas aledañas
MUNICIPIO DE MELGAR TOLIMA

No.	Detalle	Dirección	Valor \$
1	CARLOS QUINTERO	Antes de villa Leydy (140 M2)	\$ 190.000.000

139

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

2	SONIA PEÑA	Al costado Sur - \$ 60.000.000 oriental (200 M2)	
3	GLADYS VALENCIA	VILLA SAMARIA \$ 255.000.000 (lote de 482 M2 con casa)	

No.	Detalle	Dirección	Valor \$ M2
1	CARLOS QUINTERO	Antes de villa Leydy (140 M2)	\$ 1.357.142
2	SONIA PEÑA	Al costado Sur - \$ 300.000 oriental (200 M2)	
3	GLADYS VALENCIA	VILLA SAMARIA \$ 529.045 (lote de 482 M2 con casa)	

A los predios:

PREDIO 1 = Casa – lote construido, regulares acabados, Destapada la vía.

PREDIO 2 = Cerca a la vía terciaria, regulares a buenos acabados.

PREDIO 3 = cerca al parador llanero regulares acabados.

Los Descarto (las tres propuestas enunciadas) por que no presentan las características del predio a Justipreciar.

Para determinar el estado del inmueble se analizaron los siguientes factores:

Del lote: localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora.

De la casa: Los materiales con que está construido el mismo, localización, área el terreno, relieve y forma geométrica, su estado actual, su uso actual y potencial, perspectivas de valorización, servicios de la zona y particularmente los del bien. Transporte público, interurbano e intermunicipal. Oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona, actividad edificadora,

Se aplica el método de COSTO DE REPOSICION

140

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

El cual busca establecer un valor comercial del bien objeto del presente avalúo a partir de estimar el costo total, para construir a precios de hoy, un bien semejante al objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada, con fundamento en la siguiente aplicación:

También investigamos el valor del metro cuadrado de construcción como presupuesto de obra, sumando los costos directos e indirectos teniendo en cuenta el valor del mercado, el se cual se puede obtener utilizando publicaciones recientes de la revista CONSTRUDATA, para este tipo de acabados el valor del metro cuadrado para estrenar es de \$ 850.000.00, al cual le aplicamos la depreciación acumulada en la tabla de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción, posibles años útiles que son 14 años y según el estado en que se encuentre(perdida del valor por uso, estado de conservación). Años remantes.

VALOR DE REPOSICION \$ 750.000.00 M2

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación según FITTO Y CORVINI, de acuerdo a la conservación observada tomamos la columna 2 , necesita reparaciones sencillas, encontramos un coeficiente de:

9.07 % que corresponde a la depreciación en 12- 14 años y se le resta la vida útil que son 100 años a saber:

100% - 9.07 % = 90.93 % valor que aplico al valor del metro cuadrado para estrenar:

\$ 750.000 x 90.93 % = S 681.975 (Valor del M2).

171.96 mts x \$ 681.975 = \$ 117 272.421

SON: CIENTO DIEZ Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 117.272.421.)

DESCRIPCION TERRENOS

Descripción	Area M2	VR. M2/ML \$	Valor Total millones
Terrenos			
EDINSON LOPEZ	6400	7.031.3	45.000.0000
FERNEY	1800	66.666	120.000.000
JAIME YEPES	1000	100.000	100.000.000
NELSON MORENO	1000	40.000	40.000.000
SUB-TOTAL			
TOTAL		68.888	

Como el predio mide 436 m2 X 68.888 (m2) = \$ 30.035.168

M1

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

**SON: TREINTA MILLONES TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 30.035.168).**

CASA PREFABRICADA

Descripción	Area M2	VR. M2/ML \$	Valor Total millones
Google 1			5.800.000
2			7.800.000
3			7.500.000
4			8.700.000
5 MATANZAS	115	86.000	9.890.000
6 MATANZAS	88	86.204	7.586.000
7 MATANZAS	54	86.000	4.644.000
TOTAL		86.068	

Los Descarto (las cuatro primeras propuestas enunciadas) por que no presentan área y el diseño es diferente a las características de la casa a Justipreciar.

Las propuestas 5,6,7 presentan no de m2. Le saco el promedio.

Y obtengo el valor del m2. \$ 86.068.

La casa mide :36.59 m2 entonces $36.59 \text{ m2} \times \$ 86.068 = \$ 3.149.228$

Son : TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$ 3.149.228).

Descripción	Area M2	VR. M2/ML \$	Valor Total millones
Terrenos			30.035.168
Casa Prefabricada	36.59	86.068	3.149.228
Casa	171.96	681.975	117.272.421
TOTAL			150.456.817

**SON: CIENTO CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.
(\$ 150.456.817).**

142

GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ
PERITO AVALUADOR

CONSIDERACIONES FINALES

- 1.1 En el presente avalúo de mejoras, no se tuvo en cuenta aspectos jurídicos de ninguna índole, el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- 1.2 En la realización del presente AVALUO DE MEJORAS, se aplicaron procedimientos o técnicas valuadoras universales establecidas, de manera clara y objetiva.
- 1.3 El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, sin embargo este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que dentro del proceso de negociación pueden presentarse eventualidades que influyen notoriamente en dicho valor.
- 1.4 El presente avalúo sobre este predio no tiene conocimiento de estudios de suelos, en consecuencia el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía.
- 1.5 El presente avalúo tiene validez de un año a partir de la fecha de su realización.

En los anteriores términos dejo rendido el informe aclarando que la presente se rinde en forma imparcial con criterio objetivo y sin apasionamientos, ni favorecimiento hacia alguna de las partes.

12.- ANEXOS: Anexo fotográfico

Cordialmente,



GERMAN ALBERTO URIBE SANCHEZ

C.C. 79.152.986

PERITO AVALUADOR