

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

MELGAR TOLIMA

FIJACION EN LISTA

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 110 C.G.P., PROCEDO A FIJAR EN LISTA EL TRASLADO DEL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADA POR EL APODERADO DE LA DEMANDADA QUEDA EN TRASLADO LOS DIAS 21, 22 Y 23 DE ABRIL DE 2021.-

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FOLIO	CUADERNO
Verbal	JOSE ELICER YANZA	JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA COLINA AMPESTRE	341	1-2

Melgar, ABRIL 20 de 2021.- En la fecha y siendo las ocho (8) de la mañana, se fija la presente lista por el término de UN (1) día.

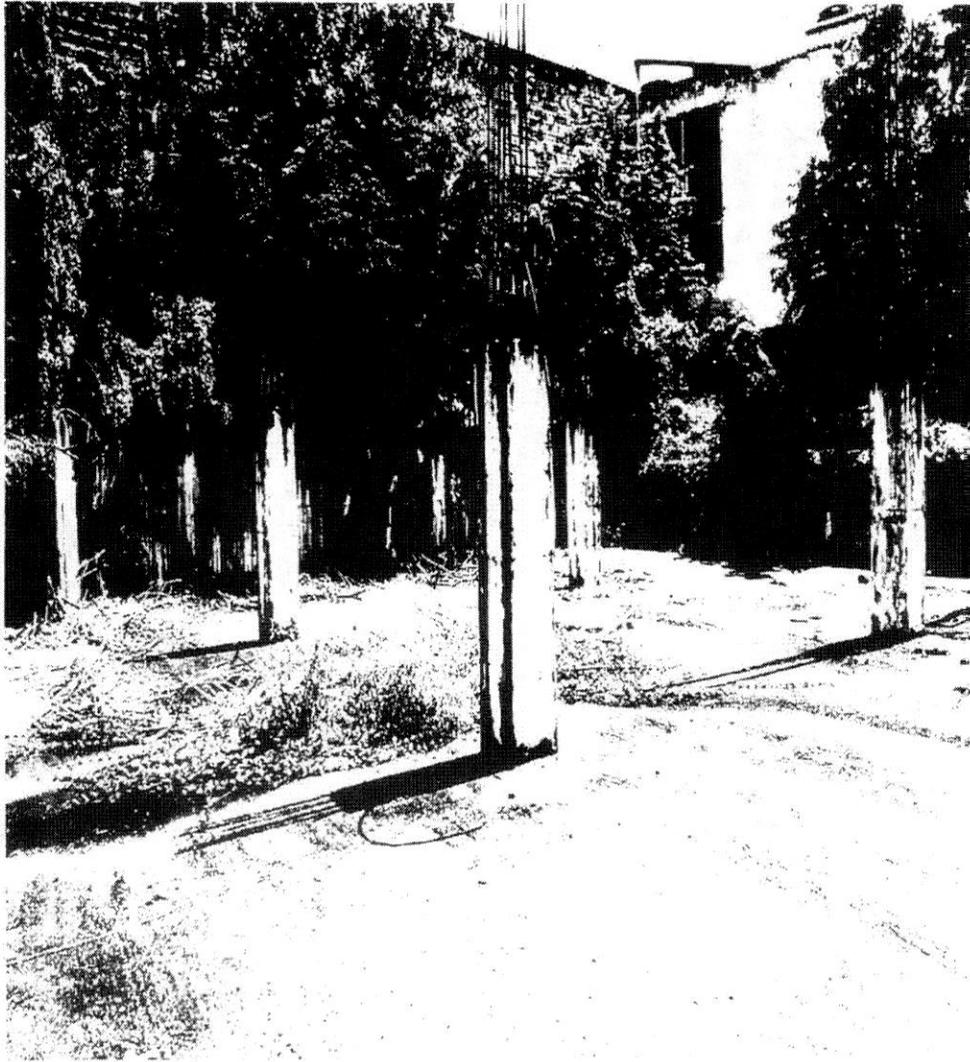
  
HENRY QUIROGA RODRIGUEZ

Secretario.

311

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

## DICTAMEN TECNICO PERICIAL SOBRE PREDIO URBANO



LOTE UBICADO EN LA CARRERA-19 Nro.6-33, BARRIO VERSALLES  
CON FRENTE VEHICULAR PAVIMENTADO, DEL MUNICIPIO DE  
MELGAR (Tolima)

Cra.25- No. 8-22 ,Apto.201. Centro Melgar – Celular: 310 5672838  
e-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA



342

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

---

## TABLA DE CONTENIDO

### INTRODUCCION

1. ASPECTOS GENERALES
2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION
3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA
4. ASPECTO ECONOMICO
5. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO
6. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO
7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO
8. AREAS Y AVALUOS

Melgar Tolima, 22 de Diciembre del año 2.020

## DICTAMEN TECNICO PERICIAL SOBRE INMUEBLE URBANO.

### INTRODUCCION

#### PROPOSITO DEL AVALUO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 226-, Encisos 1 al 10, del Código general Del proceso, mismos se encuentran relacionados en las Consideraciones finales del presente Dictamen al final del mismo, el presente Dictamen pericial tiene por objeto determinar el Valor del bien inmueble, ubicación, dependencias, estratificación, etc., ubicado en la Cra. 19, Nro.6-33, Barrio Versalles centro del Municipio de Melgar Tolima, teniendo en cuenta las Condiciones económicas reinantes al momento del Dictamen Técnico Pericial, y los factores de comerciabilidad que puedan Incidir positiva o negativamente en el resultado Final.

Para el presente Dictamen Técnico Pericial, la parte interesada me anexo, Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria Nro.366-40092, de la oficina De Instrumentos Públicos de Melgar, y escritura Publica Nro.096, del 29 de Enero /2.007 De la Notaria Única de Melgar.

#### DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

#### DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completa y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

#### EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del Dictamen Pericial, es el de mejor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

## VIGENCIA DEL AVALUO TECNICO COMERCIAL:

El presente Dictamen tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1-1 CLASE DE DICTAMEN: | TECNICO PERICIAL SOBRE BIEN<br>INMUEBLE URBANO (lote)                      |
| 1-2 SOLICITANTE:       | JORGE HERNEY BERNAL CASTILLO.  |
| 1-3 TIPO DE INMUEBLE:  | LOTE URBANO, CON<br>DESARROLLO PROGRESIVO                                  |
| 1-4 PROPIETARIOS:      | JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA COLINA<br>CAMPESTRE.                         |
| 1-5 DIRECCION:         | CARRERA-19 Nro.6-33, BARRIO VERSALLES<br>CON FRENTE VEHICULAR PAVIMENTADO. |
| 1-7 MUNICIPIO:         | MELGAR-CENTRO.   |
| 1-8 DEPARTAMENTO:      | TOLIMA.  |

## 1-9 LOCALIZACION DEL INMUEBLE Y DESCRIPCION DEL SECTOR

Ubicado en el Barrio Versalles del Municipio de Melgar Tolima, con acceso por la Cra.19 Con Calle-6, ubicado en medio del Hotel Leydi Resort, y el Hotel la Ceiba, y con frente con el Hotel Mediterráneo de por medio con Cra.19, sitio de ubicación del Predio objeto del presente Dictamen Técnico Pericial, el día de la inspección ocular no se encontró ninguna clase de Nomenclatura o identificación, se identificó por ubicación y linderos, ubicado dentro de un contexto expansivo urbano en desarrollo, circundado por Hoteles y Condominios de Resonancia en el Sector de ubicación, sector netamente Comercial con énfasis en Hotelería, de similares características Topográficas, Locales Comerciales, distante 6 cuadras al parque principal donde encontramos todo el Comercio en General y la parte administrativa del Municipio como Alcaldía, Bancos, Colegios, puesto de Policía e Iglesia Principal.

## VIAS Y SERVICIOS

La infraestructura vial y de servicios públicos es completa, caracterizada por vías principales de acceso al predio totalmente pavimentadas en buen estado de conservación, cuenta con

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y " LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

la disponibilidad inmediata de los Servicios Públicos, mas no los servicios Públicos instalados, y que además garantizan su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes, y cruzan por el frente del predio objeto del presente Dictamen.

## TITULACION

**ESCRITURA:** Nro.096- de Enero-29 de /2.007,  
De la Notaria Única de Melgar.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 366- 40092 de la Oficina. De Registro de Inst.  
Públicos de Melgar.

**CEDULA CATASTRAL:** 01-02-0013-0003-000

## CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

### 2-1 NORMATIVIDAD

### 2-2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

Las normas urbanísticas vigentes que se contemplan para el desarrollo del presente estudio o avalúo, sobre el predio en mención, corresponden a las establecidas en el esquema de Ordenamiento Territorial adoptado por medio del acuerdo 001 del 17 de febrero del año 2.016, y proferido por el Consejo Municipal de Melgar Tolima, por el cual el Consejo Municipal en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere, el artículo 197, de la constitución Nacional, adopta la revisión y ajuste general ordinario del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar Tolima, y donde catalogan el sector como zona de expansión Turística.

El sector hace parte del casco urbano, Unifamiliar y Multifamiliar, con Alta densidad de Hoteles, Condominios, y Locales Comerciales, de Similares Características Topográficas,

## 3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA

El bien que se avalúa comprende el terreno con un área de 1.710 metros cuadrados encontrados sobre el terreno de forma Irregular, de topografía 100% plana, con frente vehicular pavimentado e iluminado, y con área construida interna en obra gris, consistente en muro confinado en concreto de 18.40 por 24.20, ósea 445,28 metros cúbicos, a la altura de 1.60 metros, con 19 columnas en concreto y Varilla a la vista o saliente parte superior,



# AVALUOS ARDILA



345

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

de 45x45 de ancho por 2.80 metros de altura, obra está parecida como para construir un semisótano o parqueadero, sin cubierta al aire libre, su encerramiento perimetral se encuentra por el costado Norte en muro vecindario correspondiente al Hotel Leydi Resort, por el costado Sur, con encerramiento vecindario en Muro correspondiente al Hotel la Ceiba, por el Costado Oriente con encerramiento en Muro correspondiente al Hotel la Alborada, por el costado Occidente o su frente tiene encerramiento en postes de cemento y 9 cuerdas de alambre de Púa, colindando con vía Pública o Cra.19, y de por medio con el Hotel Mediterráneo.

### 3-1 CARACTERISTICAS LOTE DE TERRENO.

AFECCION AMBIENTAL:	Ninguna
AFECCION DE ORIENTACION:	Buena asolación y ventilación De espacios con estrategia de Ubicación
TOPOGRAFIA:	100%, plana, de buena Capacidad Portante.
FORMA GEOMETRICA:	Irregular, lo cual no limita su Explotación ni acceso.

### 3.2: LINDEROS Y DIMENSIONES- LOTE LA CEIBA

NORTE:	En 43.13 metros lineales limita con el Hotel Leydi Resort de propiedad de Henry Gutiérrez
SUR:	En 47.21 metros lineales, con el hotel La Ceiba, de propiedad de Nevarado Bautista Peña.
ORIENTE:	En 32.63 metros lineales limita con el Hotel la Alborada, de propiedad de Jorge Aguilera.
OCCIDENTE:	En 51.56 metros lineales limita Con vía Pública O cra.19, Barrio Versalles

### 3-4. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION- MUROS SEMISOTANO

VETUSTEZ:	5--Años, Muro semisótano en concreto Confinado de 1.60 metros de altura con zapatas, 19 columnas en concreto y Varilla saliente parte superior de 45x45,
-----------	--

Cra.25- No. 8-22 ,Apto.201. Centro Melgar – Celular: 310 5672838  
e-mail: juancesario2013@hotmail.com

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

por 2.80 metros de altura al aire libre sin  
cubierta, en proyecto inicial de  
construcción

**ALTURA INSP.OCULAR**

01- Piso semisótano, iniciación proyecto

**ESTADO DE CONSERVACION:**

En buen estado, a pesar de estar al aire  
Libre o intemperie

**CALIDAD DE LOS ACABADOS:**

De buena calidad en material Concreto  
confinado y varilla.

**TECNOLOGIA FUNCIONAL:**

Se ajusta a la Normatividad Sismo  
Resistente del /98.

**SERVICIOS PUBLICOS:**

Con acometidas mas no el Servicio.

**INDICE DE HABITABILIDAD:**

Sin ocupación

**3-5 DEPENDENCIAS PRIVADAS.** Corresponde a una construcción en material muros en concreto confinado con área de 445.28 metros cúbicos, como iniciación de obra lo que se observa corresponde a un semisótano con encerramiento en muros en concreto confinado de 1.60 metros de altura con zapatas, 19 columnas en concreto confinado y Varilla saliente parte superior de 45x45, por 2.80 metros de altura al aire libre sin cubierta, en proyecto inicial de construcción

### 3-6 DETALLES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN

**ESTRUCTURA:**

Sobre cimentación viga corrida tradicional, zapatas en concreto confinados, muros de encerramiento en concreto confinado a la altura de 1,60 metros, el suelo donde se encuentra construida y cimentada la iniciación de obra, no presenta asentamientos por las cargas transmitidas por la construcción hecho este que me demuestra que el suelo tiene la capacidad portante admisible.

**MUROS:**

En concreto confinado a la altura de 1,60 metros, columnas a la altura de 2,80 metros en concreto confinado.

**TECHO:**

Sin cubierta

# AVALUOS ARDILA

347

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C-06-8070

PISOS: Base en concreto rustico.  
BAÑOS: Sin  
COCINA: Sin  
FACHADA: En iniciación de obra gris, únicamente con encerramiento en postes de cemento y 9 cuerdas de alambre de púas.

#### 4- AREA

4-1	Área Arquitectónica obra gris en M2	445.28	M2
4-2	Total Área Libre. (Zona Verde)	1.264.72	M2
4-6	Total área del lote	1.710.	M2

#### 4- ASPECTO ECONOMICO

El Municipio de Melgar Tolima, como polo de desarrollo turístico por su ubicación, y su cálido clima, presenta un desarrollo urbanístico de tipo Turístico, importante y en proceso de expansión, a pesar de su poco desarrollo económico, el comercio es netamente derivado del turismo, con toda la infraestructura propia como Hoteles, Condominios, Moteles, Etc.

El rio Sumapaz bordea el Municipio de Melgar Tolima, impartiendo atractivo turístico, y recurso hídrico, su población fija no excede de 50.000. Habitantes, su población flotante, aumenta considerablemente los fines de semana, puentes y vacaciones.

#### 5-1. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

El predio en mención se encuentra actualmente en iniciación de obra, únicamente un semisótano, muros y columnas en concreto confinado y Varilla a la vista, y sin cubierta

#### 5-4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El desarrollo y la valorización serán generados por el crecimiento expansivo del centro urbano de la localidad, y el polo de desarrollo sobre el eje donde se encuentra ubicado el predio en mención, infraestructura turística está mirando hacia este sector, por ser un lugar con futuro en desarrollo constructivo con énfasis en zona de expansión turística.

#### 5-5 POTENCIALIDAD

De acuerdo al nuevo plan de ordenamiento territorial de Melgar, el predio en mención y objeto de avalúo, se destina para desarrollo de vivienda residencial unifamiliar y multifamiliar, y de uso mixto residencial y Comercial, por cuanto se encuentra circundado a su alrededor por Hoteles de resonancia en el Sector, como son El Hotel La Ceiba, Hotel Mediterráneo, Hotel La Alborada, Hotel El Rey, Hotel Melgar, el Hotel Leydi Resort, y Condominios como en razón de que poseen la disponibilidad inmediata de los servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario y recolección de

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

basuras, y que además garantizan su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el Municipio, previo estudios que determinaron la viabilidad técnica, para el desarrollo de dicho proyecto, por tener frente vehicular pavimentado e iluminado, hacen del predio un potencial en demanda y por estar ubicado en un sitio estratégico a tan solo 5 cuadras del parque Principal donde encontramos toda la parte Administrativa del Municipio como son Alcaldía, Bancos, Empresas Publicas, Estación de Policía, Iglesia, Colegio Sumapaz y todo el Comercio en General.

## 6. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO:

6-1 **ANALISIS:** Para la determinación del valor Comercial del inmueble en estudio, de acuerdo a lo establecido en el decreto numero-1420 del 24 de Julio de 1.998, y de la resolución reglamentaria, número 620 del 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC". Se utilizó el **método de comparación de mercado a partir de estudios de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo**, con el fin de determinar o establecer el valor comercial del inmueble, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, referente al terreno.

## 6.2. METODO DE COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCIÓN NUEVA

Es el que busca establecer el 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 del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, con fundamento en la siguiente aplicación:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En Donde:

Vc= Valor Comercial

Ct= Costo Total de la construcción

D= Depreciación

Vt= Valor del terreno

E igualmente utilizamos la metodología que consiste en investigar, el valor del metro cuadrado de construcción como presupuesto de obra sumando los costos directos e indirectos, las fuentes de estas cifras se encuentran en las publicaciones recientes de la revista **CONSTRUDATA**, para este tipo de acabados **terminados en obra Gris en Material muro en concreto confinado y Columnas, al aire libre correspondiente a Iniciación de obra, el valor del metro cubico para estrenar es de \$230.000.00**, al cual le aplicamos La tabla de depreciación de FITTO Y CORVINI, según el número de años de la construcción que son 5 años, y los posibles años útiles que son 100 años y el estado en que se encuentra así:

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

VR. DE REPOSICION CONSTRUCCION NUEVA:..... \$230.000.00... M3

VETUZTEZ..... 5- años..... (Construcción-Muros en concreto confinado)

Tomando la tabla de castigo por antigüedad y el estado de conservación de los Autores FITTO CORVINI, de acuerdo a la ley 388 de 1.997 del Igac, a la conservación observada tomamos la columna-2, El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento, donde encontramos un coeficiente de Depreciación de:

5.08%, que corresponde a la depreciación en 5 años y se le resta a la vida útil que es 100 años, entonces quedaría así:

100% - 5,08% = 94.92% el cual se lo aplicamos al valor del metro de construcción para Estrenar:

230.000. X 94.92% = \$218.316.00 Lo que nos lleva a concluir que este es el valor del Metro cubico de construcción.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
5	95	94,92%	2	5.08%	\$230.000.	\$11.684.	218.316.	218.316.

De acuerdo a todos los análisis anteriores y habiendo aplicado los estudios de mercadeo pertinentes y las técnicas de avalúo válidas y necesarias, nuestro concepto de VALOR COMERCIAL, del inmueble ubicado en la Cra.19, Nro. 6-33-Barrio Versalles, del Municipio Melgar- Tolima, en cuanto a lo que hace referencia únicamente al terreno, son los aparecen en el recuadro final.

7. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:

- 7-1 Factor de Ubicación y localización equidistante al centro urbano de la Localidad de Melgar Tolima.
- 7-2 Facilidad de transporte público, interurbano e intermunicipal

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

---

- 7-3 Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización
- 7-4 Área del terreno, relieve y forma geométrica
- 7-5 Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del Bien

## 8. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO

- 8-1 En la realización de este avalúo se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universales establecidas, de manera clara, precisa y objetiva, teniendo en cuenta mi experiencia e idoneidad profesional de más de 20 años.
- 8-2 El avalúo se fundamentó sobre el terreno, toda vez que se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad urbana, el área de terreno y linderos se tomaron sobre los plasmados en el terreno.
- 8-3 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 durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyen notoriamente en dicho proceso, igualmente certifico que no estoy en inhabilidad alguna del **artículo 50 del Código General del Proceso**.
- 8-4 El Evaluador advierte que no tiene interés personal, ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado, el concepto emitido obedece a un Criterio sano e imparcial en los que se integran mi experiencia y el conocimiento pleno de la zona, y en los conceptos rendidos en los últimos cuatro años, para determinar valores Comerciales. Como en el rendido al Solicitante : **JORGE HERNEY BERNAL CASTILLO**, he utilizado la misma metodología, presentada en Peritajes a los Juzgado Promiscuo de Familia de Melgar, Juzgado Primero Civil Municipal de Melgar, Juzgado Segundo Civil Municipal de Melgar Y Juzgado Promiscuo Municipal de Icononzo ,Carmen de Apicala y Cunday Tolima .
- 8-5 Igualmente certifico que no he rendido con anterioridad, ni he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte, o por el mismo apoderado de la parte.
- 8-6 Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores

# AVALUOS ARDILA

351

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C- 06-8070

procesos que versen sobre las mismas materias, y he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión u oficio, con más de 20 años de experiencia

como en la oficina de Tesorería de la Alcaldía Municipal de Melgar, el predio se encuentra avaluado catastralmente para el año 2.020, en la suma de:  
QUINIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS MCTE, (\$533'316.000.00).

Así mismo el artículo 444 del Código General del Proceso, Enciso-4, tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo su valor para establecer su precio real, en este evento, con el Avalúo Catastral deberá presentarse un Dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral- 1 del Art. 444, para el caso en concreto sería:

Avaluó Catastral.....	\$533'316.000.00
Art. 444- C.G.P. + (50%).....	266'658.000.00
-----	
Total.....	\$799'974.000.00

Pese a dar aplicación a lo estipulado en el art, 444, del C.G.P, enciso-4, para el presente Dictamen Técnico Pericial, El mismo no es idóneo para establecer su precio Real, ya que no se ajusta a la realidad del Estado actual del inmueble, mismo que se encuentra ubicado en un sector o zona de expansión Turística, como lo es la Cra.19 con la calle-6 o calle del Barrio Versailles, ante el mercado inmobiliario de la zona de ubicación del Predio, teniendo en cuenta el sector y la ubicación geográfica y estratégica del bien inmueble, por tener frente vehicular e iluminado, y por estar ubicado en medio de Hoteles y Condominios de Resonancia en la ciudad, y estar a tan solo 5 cuadras del Parque Principal y del sector Comercial y Administrativo, de la ciudad, por lo que procedí a realizar un sondeo o mercadeo en el sector de ubicación, sobre bienes inmuebles en cuanto al valor del terreno, mínimo de 5 predios con precios del año 2.020.

Para averiguar el precio del metro Cuadrado de terreno se hizo un sondeo en la Zona, o sector de ubicación, mínimo de 5 predios con los siguientes resultados.

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C-06-8070

REFERENCIA DEL MERCADO LIBRE COMPARATIVO METODO DE MERCADO  
VECINDARIO (TERRENOS), SECTOR – CRA. 19 CON CALLE-6, BARRIO VERSALLES,  
DEL MUNICIPIO DE MELGAR TOLIMA-

CALCULO: ANALISIS ESTADISTICO INFORMACION DIRECTA. (TERRENOS.)

DESCRIPCION-ENCUESTA PERSONALIZADA	VR. M2.	DIRECCION
HERNANDO SERRANO, Propietario Hotel Mediterráneo , Calle.7, Nro.19-39,centro Melgar	1'200.000.M2	Cra.19 con calle.6 Centro del Municipio de Melgar Tolima.
HENRY GUTIERREZ, Propietario Hotel Leidy Resort, Cra.19-Nro.6-29, Barrio Versalles de Melgar	800.000. M2	Cra.19 con calle.6 Centro del Municipio de Melgar Tolima.
WILLAM LOPEZ. Propietario Hotel Del Rey, Calle-7. Nro.19 -39, B/Versalles-Melgar	900.000.M2	Cra.19 con calle.6 Centro del Municipio de Melgar Tolima.
NEVARDO BAUTISTA PEÑA, Propietario Hotel La Ceiba, Calle-7- Nro.18-34-B/Versalles-Melgar.	700.000.M2	Cra.19 con calle.6 Centro del Municipio de Melgar Tolima.
PEDRO DELGADO JIMENEZ, Calle.7C- Nro.18-106, Barrio Versalles-Melgar.	900.000.M2	Cra.19 con calle.6 Centro del Municipio de Melgar Tolima.

VALOR DE REFERENCIA \$900.000.00 /M2. TERRENO

VALOR ADOPTADO \$900.000.00 / M2. DE TERRENO

LIQUIDACION AREAS Y AVALUOS DE ACUERDO A CALCULO DE ANALISIS  
ESTADISTICO CORRESPONDIENTE AL 100% DEL TERRENO

DESCRIPCION	AREA	VR. M2/ML	VR .TOTAL.
LOTE- DE TERRENO URBANO: Uso Residencial-Comercial Con todas las acometidas básicas de servicios Públicos, más no el servicio, con frente vehicular iluminado.	1.710. M2	900.000.	1'539'000.000.
<b>TOTAL VALOR DEL TERRENO</b>			<b>\$1'539'000.000.</b>

Cra.25- No. 8-22 ,Apto.201. Centro Melgar – Celular: 310 5672838  
e-mail: juancesario2013@hotmail.com

# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

## FACTOR DE COMERCIALIZACION (F.C.) TABLA DE HERWEET

COEFICIENTES DE OFERTA	CONDICION	COEFICIENTES DE DEMANDA.
1.65032	EXIGUA	0.60302
1.44224	ESCASA	0,693370
1.26493	BAJA	0.79056
1.11804	MODERADA	0.89443
1.00000	BALANCEADA	1.00000
0.89443	REGULAR	1.11804
0.79056	ALTA	1.26493
0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65032

## COMPORTAMIENTO MERCADO INMOBILIARIO ZONA PREDIOS OCUPADOS

COEFICIENTES DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACION
1.11804	0.89443	1.0000085172

## CALCULO VALOR DEL TERRENO- 100% DEL LOTE

VALOR MERCADO LIBRE	COEFICIENTE OFERTA- DEMANDA	VALOR FINAL
Lote-: \$1'539'000.000.	1.0000085172	1'539'013.107.
VALOR ADOPTADO		1'539'000.000.
VALOR TOTAL ADOPTADO		\$1'539'00.000.

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070

TOTAL AREAS Y AVALUOS- 100%-LOTE LA CEIBA.

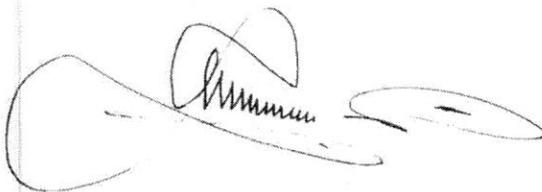
DESCRIPCION	AREA	VR. M2/	VR. TOTAL.
TERRENO USO RESIDENCIAL-COMERCIAL: Con todas las Acometidas Básicas de Servicios Públicos, mas no el servicio.	1.710. M2	900.000.	1'539.000.000.
AREA CONSTRUIDA EN MATERIAL MURO Y COLUMNAS EN CONCRETO CONFINADO	445,28- M3	218.316.	97'211.748.
TOTAL AVALUO			\$1'636'211.748.

SON: MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL  
SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE.

En el presente avalúo estoy en la capacidad de ampliar y aclarar si así me lo solicitan.

Atentamente,

**AVALÚOS ARDILA**  
NIT.14246929-4  
CEL. 310 567 28 38



JUAN CESARIO ARDILA PAEZ

C.C. 14.246.929 de Melgar

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS" Y "LONJANAP" LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-T.P. R.N.A. C.-06-8070-Perito Evaluador -Bienes Inmuebles



# AVALUOS ARDILA



353

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS" Y "LONJANAP" - LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES-CONT.P.- R.N.A. /C- 06-8070

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL**  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 21952661 DECRETO 219533 Y 142059

**LONJANAP**  
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

**CORPOLONJAS**  
CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS

S0014598

**JUAN CESAR ARDILA PAE**  
C.C.14246929 DE MEDELLAN  
REGISTRO MATRICULA ASOCIADA  
R.N.A. /C-06-8070  
VENCE : SEPTIEMBRE 30, 2021

REPUBLICA DE COLOMBIA

**IDENTIFICACION No. 80711-120001MAC**  
**TECNÓLOGO EN OBRAS CIVILES**  
Código DE FONIA 1401/1985 16/11/1985

APellidos **ARDILA PAE**  
NOMBRE **JUAN CESAR**  
FECHA DE NACIMIENTO **14/11/1985**  
LUGAR DE NACIMIENTO **MEDELLAN**

*[Signature]*

Esta Credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de la Unión Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias y los procedimientos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad profesional.  
El manejo y/o uso de la presente credencial es de responsabilidad exclusiva del titular. Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional.  
Calle 150 No. 56 Of. 702 - Bogotá D.C. - Colombia  
Tel: 312 797 798 - 4820888  
Movil: 312 797 798 - 3377 797168  
Bogotá D.C. Colombia

*[Signature]*  
CARLOS ALBERTO ETIENNE BANGUIE NIÑO  
Presidente

Apoyo Gremial y Profesional

14 246 929

Esta tarjeta es el único documento lícito que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Tecnólogo en Obras Civiles, dentro de los parámetros establecidos por Acuerdo N° 0014 de Sept. 7 de 1993 y el Decreto reglamentario 2500/95, de acuerdo con el cual se expide.

Bogotá, Colombia

República de Colombia



**LONJA**  
**Avaluadores**

Inscrita en la Cámara de Comercio Registro S0023811 y  
en la superintendencia de industria y comercio R. N. A. 041995  
constituida dentro de los derechos constitucionales artículos 26 y 38

Certifica que:

**Juan Cesario Ardila Paez**

Identificado con Cédula Ciudadania 14.246.929

asistió al:

**DIPLOMADO EN AVALUOS**

que ha cumplido con los requisitos establecidos en los estatutos  
de la corporación y con fundamentos en las normas y leyes de la  
República de Colombia según decretos 2150 y 1420  
Leyes 388 de 1999 con sentencia de la corte constitucional  
C492 de 1996

*Registro Afiliado D. CU. 0501*

REKARDOT - CUNDINAMARCA, 31 DE OCTUBRE DE 2008

*Juan Manuel Ayala Navas*  
JUAN MANUEL AYALA NAVAS  
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

*Núbia Emilce Martínez Cuervo*  
NÚBIA EMILCE MARTINEZ CUERVO  
SECRETARIA



# AVALUOS ARDILA



355

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070



El Presidente de la Junta Directiva, con base  
En las Matriculas de la  
CORPORACIÓN NACIONAL DE  
LONJAS Y REGISTROS  
"CORPOLONJAS"  
CERTIFICA:  
JUAN CESARIO ARDILA PAEZ  
C.C. 14.246.929 DE MELGAR

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

- INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA \_\_\_\_\_
- INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA \_\_\_\_\_
- INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES \_\_\_\_\_
- AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES \_\_\_\_\_
- AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO \_\_\_\_\_
- AVALUOS EFECTO PLUSVALIA \_\_\_\_\_
- AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO \_\_\_\_\_
- AVALUOS AMBIENTALES \_\_\_\_\_
- NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) \_\_\_\_\_
- AVALUO DE AUTOMOTORES \_\_\_\_\_
- AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES \_\_\_\_\_

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No R.N.A./C-01-8070 con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de CORPOLONJAS No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 30 de Abril de 2021, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 11 días del mes de Abril de 2020.

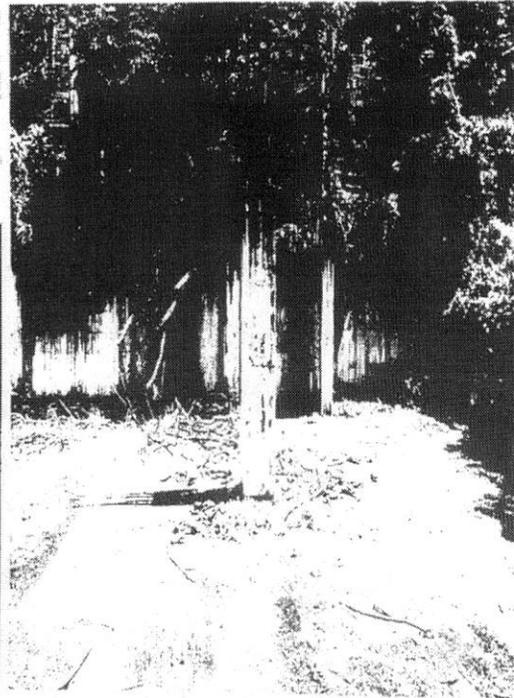
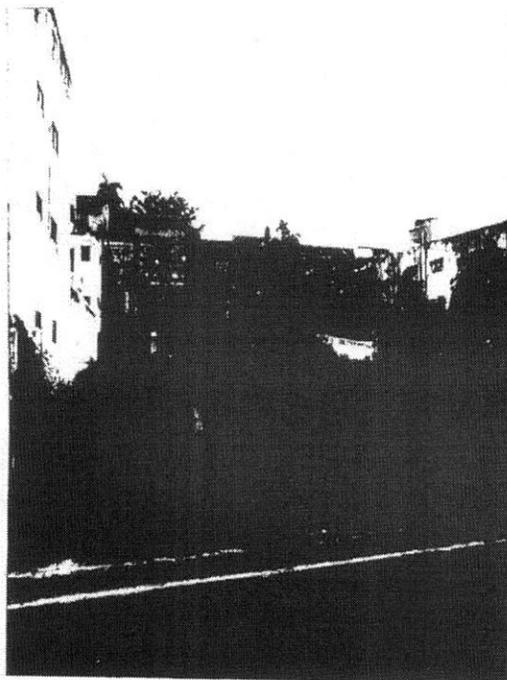
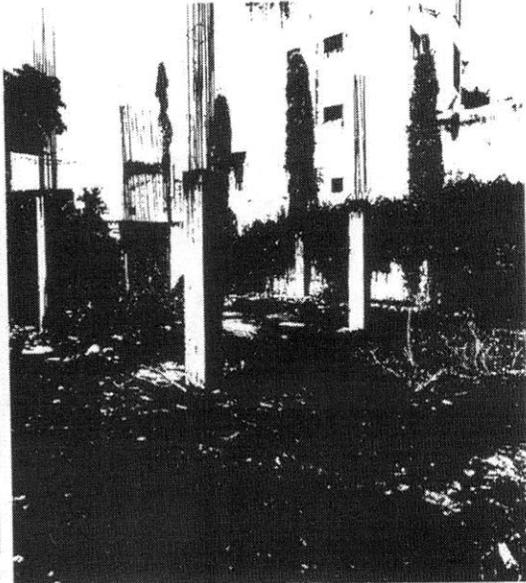
CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO  
Presidente

- Ventas
- Avalúos
- Arrendamientos
- Derecho Inmobiliario
- Propiedad Horizontal
- Arquitectura e Ingeniería
- Escuela Inmobiliaria

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2.025/2.007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C  
PBX: 4820888 - 5279798 Móvil: 312 4794638 - 312 4797168

e-mail: juancesario2013@hotmail.com

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A./C- 06-8070

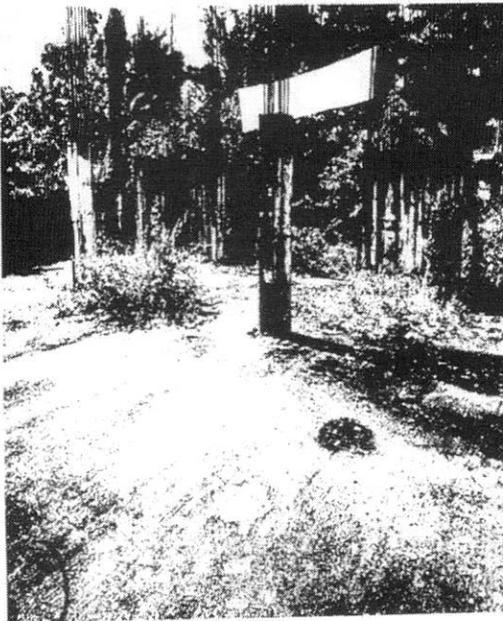
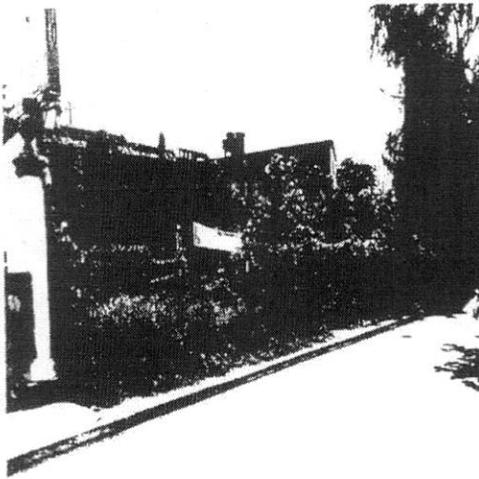
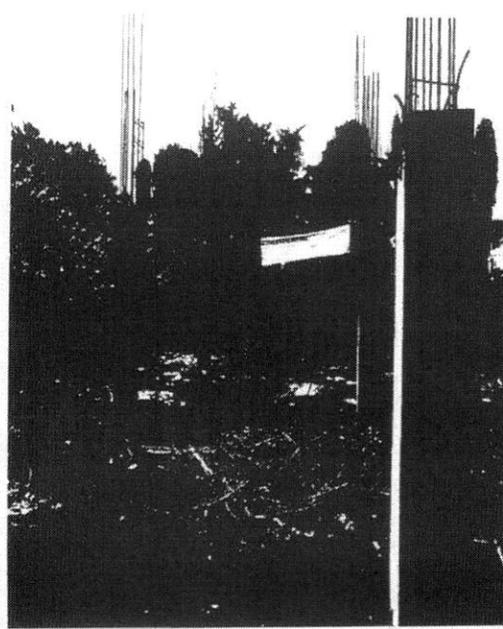
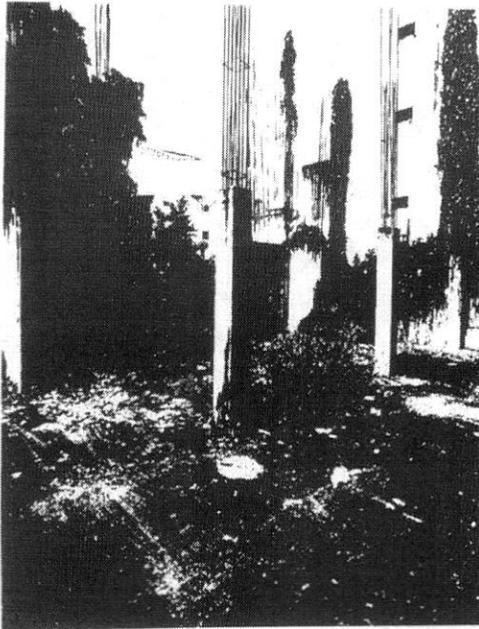


Cra.25- No. 8-22 ,Apto.201. Centro Melgar – Celular: 310 5672838  
e-mail: juancesario2013@hotmail.com

# AVALUOS ARDILA

387

MIEMBRO ACTIVO DE "CORPOLONJAS", Y "LONJANAP"-LONJA NACIONAL DE  
AVALUADORES PROFESIONALES-CON T.P.- R.N.A. /C- 06-8070



Rec  
Pado B  
18-01-21  
9:23  
358

Señora  
JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR - TOLIMA.  
E. S. D.

REF: Proceso verbal declarativo de nulidad absoluta de contrato verbal de promesa de compraventa número 73449-31-12-002-2017-00037-00, hoy Proceso Ejecutivo de JOSÉ ELIECER YANZA RAMOS contra JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA "COLINA CAMPESTRE".

**WILLIAM ALIPIO PÉREZ LADINO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 19.492.754 expedida en Bogotá D.C., Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional número 63.716 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado judicial de acuerdo con el poder conferido por el señor **JORGE HERNEY BERNAL CASTILLO**, persona que fue Representante Legal hasta el año 2012 de la **JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA "COLINA CAMPESTRE"**, persona jurídica que en la actualidad carece de Representante Legal e "INACTIVA" de acuerdo con certificación de la **GOBERNACIÓN DEL TOLIMA** que milita en el expediente; parte demandada dentro de los procesos de la referencia, respetuosamente me dirijo a Usted para manifestarle que por medio del presente escrito y dentro de los términos de ley, descorremos el traslado del avalúo ordenado mediante Auto del 16 de diciembre de 2020, notificado por Estado del 18 de diciembre de 2020.

**Al avalúo presentado por la parte actora en concreto:**

Respetuosamente manifestamos al Despacho que de la simple lectura del avalúo presentado por la actora obligatorio es concluir que la persona que suscribe dicho avalúo no es idónea para establecer el precio comercial del bien inmueble; toda vez que, dicho documento carece de la metodología establecida en el Decreto 1420 de 1988 y la Resolución Reglamentaria 620 de 2008 del **Instituto Agustín Codazzi "IGAC"**.

Así las cosas, y en aplicación al numeral 2 del Art. 444 del C.G.P., allegamos avalúo comercial obrante a veinte (20) folios útiles, el cual fue elaborado y suscrito por el Perito señor **JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Melgar - Tolima, identificado con cédula de ciudadanía número 14.246.929 expedida en Melgar - Tolima, persona que es miembro activo de "CORPOLONJAS" y "LONJANAP" - **LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**, con **Registro Matricula Asociado R.N./C-06-8070 - PERITO EVALUADOR - BIENES INMUEBLES**, persona que podrá ser notificado en la Carrera 25 # 8 - 22 - Apartamento 201 del Municipio de Melgar - Tolima, teléfono 310 567 28 38, correo electrónico: **juancesario2013@hotmail.com**

Recibiré notificaciones en la Carrera 4 # 18 - 50 - Torre A - Oficina 802 - Edificio "PROCOIL" de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono 310 217 25 25, correo electrónico: **williamperezabogado@hotmail.com**

De la señora Juez, atentamente.

**WILLIAM ALIPIO PÉREZ LADINO**  
C.C. # 19.492.754 expedida en Bogotá D.C.  
T.P. # 63.716 expedida por el C. S. de la J.

Carrera 4 # 18 - 50 - Torre A - Oficina 802  
Telefax: 281 98 09 - Teléfono Celular: 310 217 25 25  
E. mail: **williamperezabogado@hotmail.com**  
Bogotá D.C.