

JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL

Guamo Tolima, noviembre diecisiete (17) de  
dos mil veinte (2020).

Proceso Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía – Rad. 2019–00098–00  
Ejecutante : CONDOMINIO CAMPESTRE PORTAL DE SAN PEDRO  
Ejecutado : JAIRO ENRIQUE ESPINOSA GÓMEZ

Para los fines dispuestos en el artículo 444 del Código General del Proceso, del anterior dictamen de avalúo obrante a folios 63 a 69 del cuaderno único, allegado al correo electrónico del juzgado el día 13 de julio de 2020, se corre traslado a la parte ejecutada por el término de diez (10) días, para que presente las observaciones que considere pertinentes.

Notificar por estado electrónico la presente providencia en la forma establecida en el artículo 9º del Decreto 806 de 2020, el cual será fijado en el portal web del juzgado ubicado en la *home page* de la rama judicial.

NOTIFIQUESE.

  
MARGARITA DEVIA GUTIÉRREZ  
Juez.



63

Señores:

## **CONDominio CAMPESTRE EL PORTAL DE SAN PEDRO**

Guamo Tolima.

REF: Avalúo comercial de inmueble rural denominado lote 39 ubicado en la manzana j del Condominio Campestre El Portal de San Pedro del municipio del Guamo Tolima.

**Solicitado por: Condominio Campestre El Portal de San Pedro.**

**JUBERTH ABSALON ZAPATA BARRERO**, Mayor de edad, vecino del Guamo Tolima, en mi condición de evaluador contratado, con licencia de auxiliar de la justicia número 077-2019 y registro vigente R.N.A/C.C-08-4877, de profesión administrador de empresas, me permito presentar el correspondiente avalúo para fines pertinentes.

### **1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

#### **1.1 OBJETO O PROPOSITO DEL AVALUO**

Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo con fines judiciales.

Esta valuación se hace sobre la base del valor de venta de los bienes en un mercado abierto.

Valor de mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

#### **1.2 FECHA DE INSPECCION AL INMUEBLE**

10 de julio de 2020.

#### **1.3 ATENDIDO POR:**

Gustavo Vilorio en calidad de administrador del condominio donde se ubica el inmueble materia de este dictamen.

#### **1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

El suscrito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien avaluado o el título legal del mismo (escritura).

## **1.5 LOCALIZACION**

### **1.5.1. PAIS, DEPARTAMENTO, MUNICIPIO.**

Colombia, Tolima, Guamo.

### **1.5.2 UBICACIÓN.**

Zona rural.

### **1.5.3. CONDOMINIO**

El portal de San Pedro.

### **1.5.4. PRINCIPALES VIAS DE ACCESO.**

Vía pavimentada Espinal- Neiva.

### **1.5.5. TRANSPORTE**

Buses y taxis de transporte intermunicipal y taxis locales.

### **1.5.6. PRINCIPAL RUTA DE ACCESO AL INMUEBLE.**

El municipio del Guamo se localiza a una distancia aproximada de 70 kilómetros de Ibagué capital del departamento y de Bogotá capital del país a una distancia aproximada de 150 kilómetros por vía doble-calzada en buen estado.

El predio materia de este dictamen se localiza al sur del casco urbano del municipio avanzando por vía pavimentada en buen estado.

## **2. ASPECTOS JURIDICOS:**

No son materia del avalúo. El avalúo no es un estudio de títulos ni tradición.

## **3. TITULACION Y TRADICION:**

### **3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:**

Escrituras de adquisición: Si

### **3.2 TITULOS DE ADQUISICION:**

Escritura pública número 4206 del 26 de noviembre de 2012. Notaria 64 de Bogotá.

### **3.3 MATRICULA INMOBILIARIA**

360-25364. Oficina de registro de instrumentos públicos del Guamo Tolima.

### **3.4 CODIGO PREDIAL**

73319000300010690801800000690.

62

#### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE A AVALUAR**

La propiedad está conformada por un lote de terreno que no cuenta con ninguna construcción y en regular estado de conservación según fotos anexas.

##### **4.1 AREA DEL TERRENO SEGÚN INFORMACION APORTADA POR EL SOLICITANTE.**

300 m2.

##### **. AREA OBJETO DEL AVALUO: 300 m2**

Nota: El área de terreno objeto de avalúo escogida es tomada de los documentos aportados por el solicitante, ya que se consideran los más ajustados a la realidad.

##### **4.2 LINDEROS GENERALES ACTUALES**

Norte: Con área de recreación pasiva en distancia de 10 metros.

Oriente: Con los lotes 40, 41 y 42 de la misma manzana en distancia de 30 metros

Sur: Con vía de circulación vehicular interna del condominio (Zona de cesión al municipio) en distancia de 10 metros.

Occidente: Con el lote número 38 de la misma manzana en distancia de 30 metros.

##### **4.3 FORMA GEOMETRICA**

Polígono Regular

##### **4.4 TOPOGRAFIA**

Plana.

##### **4.5 TIPO DE CERRAMIENTO**

Mojones perimetrales. No cuenta con muros propios ni posterío, ni alambrado

##### **4.6 EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE VALORIZACION.**

En la actualidad, el inmueble se encuentra sin destinación alguna. Las posibilidades de valorización son bajas.

##### **4.7 RECURSOS HIDRICOS**

Ninguno.

##### **4.8. TIPO DE SUELO**

Afirmado.

## 5. OBRAS CIVILES EXISTENTES

Ninguna.

## 6. SERVICIOS PUBLICOS

Ninguno. Estratificación socio-económica: 2

## 7. ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE

### 7.1 COMERCIALIZACION

Expectativa baja.

### 7.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Su precio se deberá incrementar mínimo de acuerdo al IPC año, precio de mercado o incremento catastral.

### 7.3 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Destinado para transacción comercial.

### 7.4 USOS PREDOMINANTES EN LA ZONA

Vivienda unifamiliar de una, dos y tres plantas.

### 7.5 FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR

Sector en su mayoría residencial campestre y recreacional. No hay perspectivas de cambio de uso de suelo en el corto o mediano plazo.

## 8. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO

Por las características particulares del bien, y para efectos de establecer su valor comercial, se emplearán el método de comparación de mercado para el terreno, es decir a través del comportamiento del mercado inmobiliario del sector.

## 9. AVALUO COMERCIAL LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 300 METROS CUADRADOS.

ENCUESTADO	VALOR M2 PROPUESTO (\$)
Mario Torres	29.500.000
Luis Guzmán	27.000.000
Oscar Galindo	23.000.000
John Arias	21.000.000
Sub-Total	100.500.000
Media Aritmética	25.125.000
Valor adoptado	25.125.000
Valor terreno \$	25.125.000

Valor metro cuadrado de terreno:

83.750

**TOTAL, AVALUO TERRENO:**

**\$ 25.125.000**

**SON: VEINTICINCO MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA  
CORRIENTE.**

Atentamente



**JUBERT H. ABSALON ZAPATA BARRERO**

**CEDULA: 93.087.168 del Guamo Tolima**

**Licencia: 077-2019 C.S.J**

**REGISTRO: R.N.A/C.C-08-4877.**

**ANEXO: Registro fotográfico, consulta en portales inmobiliarios, consulta  
cartográfica y carne de evaluador**

**Dirección Seccional de Administración  
Judicial  
Ibagué - Tolima**



**JUBERTH ABASALON**

**ZAPATA BARRERO**

**C.C. 93.087.168**

**LICENCIA  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Vigencia: ABRIL 01 DE 2019

Hasta: MARZO 31 DE 2021 \*

**N. 077-2019**

**VALIDA UNICAMENTE PARA POSESION**

**Cra 2 # 11-80 Edificio Metropal - Tel. 2610080 - OFICINA JUDICIAL**



**REGISTRO NACIONAL  
DE AVALUADOR**  
DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
DEL VALLE DEL CAUCA  
8009884

644

**JUBERTH ABSALÓN  
ZAPATA BARRERO  
C.C. 93.087.168**



**REGISTRO MATRÍCULA No.  
R.N.A. / C.C. - 08 - 4877  
VENCE : 31 DE AGOSTO DE 2020**

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONIAS DE COLOMBIA" Cooperación Colombiana de Ingenieros y Registros, obligándose así al Búlar al cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria. El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del Búlar.

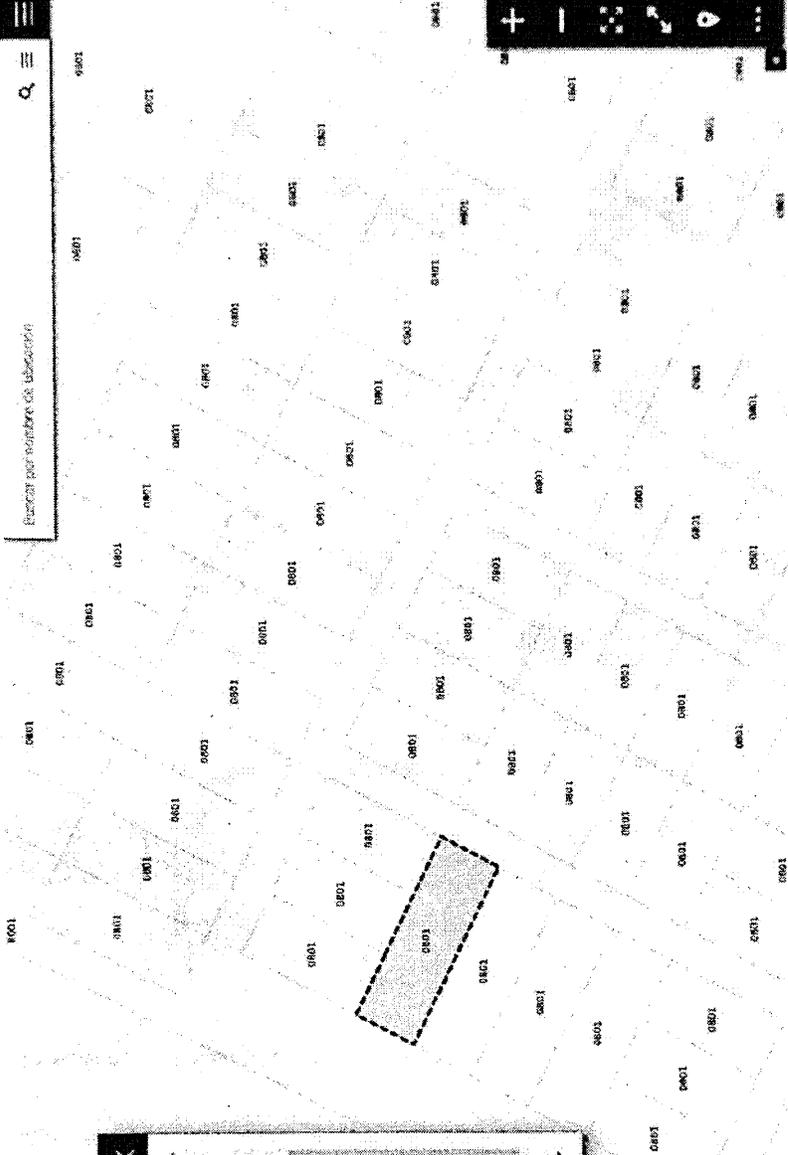
Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 93 No. 103 B - 42.  
ED. GRUPO 7, OF. 506 PBX: 4805030 FAX 2985252  
E-mail: corpocolombia@grupos.com

Celular: 310-8711200 300-7850044 en Bogotá, D.C. COLOMBIA.

*Ramiro H. M.*  
Gerente Administrativo

COLOMBIA

Buscador por nombre de tablas (en)



**Resultado**

Departamento: 33 - TOLIMA  
 Municipio: 319 - GUAYAO  
 Código Predial Nacional: 733150030000001028180000650  
 Código Predial: 733150030001650001  
 Distrito acotado: G - RECREACIONAL  
 Dirección: 36 J Lr 35 EL PORTAL DE SAN PEDRO  
 Área de terreno: 300 m<sup>2</sup>  
 Área construida: 0 m<sup>2</sup>

Escala: 1:500  
 Coordenadas: UTM 18 Q UJ 24 11 10 714 57 25 67 CRS: WGS 84



Consulta Catastral



GOBIERNO DE COLOMBIA

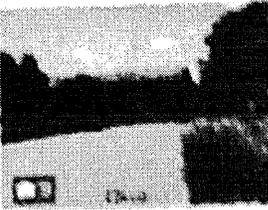
67

Invierta con ejecución  
**rápida** y directa

**XM**

Abrir una cuenta

Venta De Lote



\$ 25.000.000

Guamo Tolima - Venta

Se vende lote en condominio en sector de San Pedro de Guamo Tolima  
 el lote tiene una superficie de 115 m<sup>2</sup> para un total de 24 lotes y cubiéndose  
 para hacer los documentos y así dar a plaza siempre hay un lote

10-11-2019 en vivo

Abre una cuenta

**XM**

Resultados de condominios san pedro guamo tolma

Vendimuto Lotes En El Guamo Desde 18 Millones

Casa Campestre



\$ 135.000.000

Guamo Tolima - Venta - Casa - 212 m<sup>2</sup> - 4 habitaciones - 3 baños


 Tecnología que se adapta contigo.
 


fincaraiz.com.ve

Inicio

Publica GRATIS en Fincaraiz

Este es el lote en venta en el condominio Guamo Campestre San Pedro

**Lote en Venta**  
 Guamo condominio  
 Campestre San Pedro

**\$35.000.000**



Ver detalles

Mostrar información

[Ver detalles](#)  
[Contacto al vendedor](#)

Nombre:

Apellido:

Celular:

Correo:

Lote en venta en un condominio  
 Lote en venta en un terreno

Area 4 hectáreas o más  
 Zona urbana

¿Quieres publicar esta oferta?  
 ¿Quieres publicar esta oferta?

Publicar ahora

 2000 m<sup>2</sup>
 Finca en venta
  Inmuebles
  Finca en venta

 Ver Compañías
  Ver redes
  Ubicación

Área privada:  
 200.00 m<sup>2</sup>

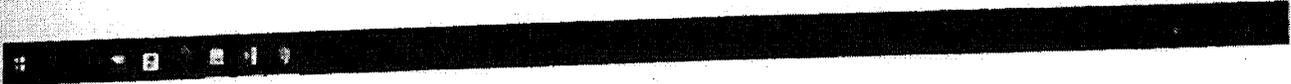
Área:  
 200.00 m<sup>2</sup>

Precio m<sup>2</sup>:  
 175.000 m<sup>2</sup>

Estrato:  
 2

Antigüedad:  
 Menos de 1 año

Sector:  
 Yajaira



600





6a



