

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE IBAGUÉ
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
RIOBLANCO - TOLIMA

Veintiocho (28) de Septiembre de Dos Mil Veintiuno (2021)

Clase de proceso: LESIÓN ENORME
Demandante: ANGÉLICA RIVAS VARGAS
Demandado: SIDNIA ALEXANDRA MURILLO MURILLO
Radicación: 2018-00219-00
Decisión: DEJA SIN EFECTO

Encontrándose el presente proceso al Despacho para la realización de la audiencia de que trata los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se advierte un yerro, toda vez que no se corrió traslado a los dictámenes periciales arrojados por las partes en la presentación de la demanda y en la contestación de la misma respectivamente, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 228 del Código General del Proceso.

Una vez cumplido lo anterior, ingrésese las presentes diligencias al Despacho para fijar fecha para la audiencia de que tratan los artículos arriba señalados.

Por último, este estrado judicial señala como de mínima la cuantía del presente diligenciamiento, tomando como fundamento lo estipulado en el numeral 3 del artículo 26 ibidem y el avalúo catastral allegado por la parte demandante visible a folio 12.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,


CARLOS ANDRÉS BOCANEGRA BÁEZ

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

AVALUO COMERCIAL LOTE CASA ACLARACION

**José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en Obras Civiles
Perito Obras Civiles
IP: 25502-00447 CND
CEL. 3164503655**



REF: AVALUO COMERCIAL LOTE-CASA

**SOLICITANTE: ANTONIO MARIA TIQUE
CC. No. 14.276.648**

BARRIO: BELLO HORIZONTE (URBANO)

ACLARACION EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.

MUNICIPIO: RIOBLANCO TOLIMA

Rioblanco, Tolima, Octubre 17 2018

14

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE LA CASA LOTE

La Construcción existente, tiene una edad de 25 años, de haber sido construida por el señor Antonio María Tique, en la visita realizada y el conocimiento que tengo del Predio no observe mejoras recientes con (edades de "6" seis años o menores). Solamente un encierro el latas de zinc que se utiliza como garaje de un automotor por el costado sur o lado izquierdo de la fachada principal.



Fachada principal de la casa-lote

La presente aclaración es para anexar al Avalúo Comercial lote-casa, realizado al señor Antonio Maria Tique. De fcha 07 de septiembre de 2018.

Atentamente,

FIRMADO

JOSE WALTER CANO MOSQUERA
PERITO AVALUADOR
Tecnólogo en Obras Civiles
IP: No. 25502-00447 copnia
Cel. 3164503655

Nota: Contiene dos folios para anexar al avaluo.

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

LOCALIZACION DEL PREDIO LOTE-CASA



Carrera 5ª Municipio de Rioblanco Tol.

El Predio al cual le realizo el **AVALUO COMERCIAL**, está ubicado en la parte sur-oriental con relación al parque Principal del Municipio de Rioblanco Tol, con relación a la sede o instalaciones donde funciona las oficinas administrativas del Municipio de Rioblanco (Kra 5ª) .este Lote-casa está a una distancia de 350 metros de distancia de la ALCALDIA, Siguiendo en línea recta cruzando el parque, galería, Cotransrio y sigo en línea recta hacia la parte alta hasta llegar a la (T), la cra 5 tiene una pendiente del 32% llegando al lote en Mención lado derecho , Aquí encontramos un árbol famoso en el Municipio, el cual jocosamente lo llaman **EL ARBOL DEL AMOR**, se construyó un muro de contención a la margen derecha, el cual estabiliza los predios, debido a la dificultad para andar o circular, por su gran pendiente en el muro se anclo un pasamanos para ayudar a salvar esta subida.

Cuando llegamos a la intersección de la Cra 5 con calle 1ª. Se observa el Predio, en el cual está la construcción y el famoso árbol del AMOR.

La Carrera 5ª, esta pavimentada en concreto rígido en excelente estado al igual la la calle 1ª.

Frente a la entrada al predio se construyó una rejilla o sumidero transversal para recoger las aguas lluvias que vienen de la parte alta.

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia



Entrada principal al lote- casa, se observa el árbol del amor

Este predio está bien identificado y localizado, su ubicación es privilegiada es un mirador hacia el centro del municipio se divisa la alcaldía y todos sus alrededores.

DOCUMENTOS ANALIZADOS PARA ESTE AVALUO COMERCIAL

Para realizar este avalúo se analizó los siguientes documentos:

MATRICULA: No. 355-48669
Código Catastral: No. 7361601000000002000500000000

| DOCUMENTO | DESCRIPCION | OBSERVACION |
|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Escritura Publica | No. 243 | Del 30, dic de 2008 |
| Certificado Catastral | No. 9786-630414- 25300-0 | Del 25. jul de 2018 |
| Certificado de Tradición | No. 180403538511745467 | Del 03 abr de 2018 |

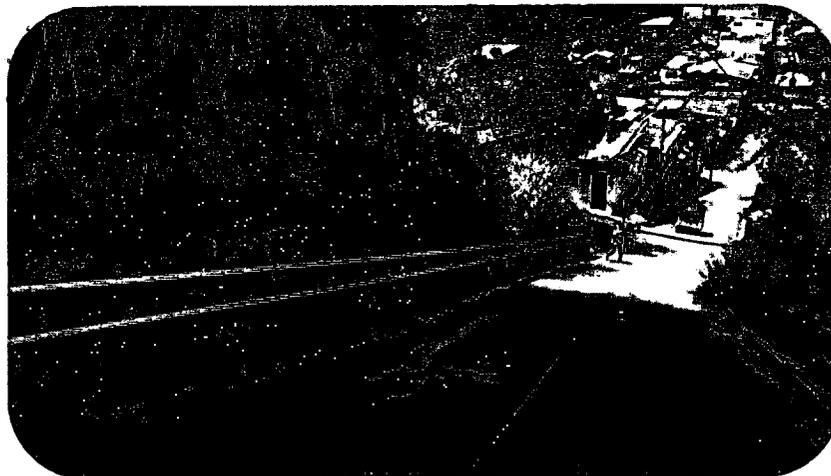
José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

CUADRO DE AREAS DEL PREDIO LOTE-CASA

| AREA TOTAL | AREA CONSTRUIDA | AREA LIBRE |
|------------|-----------------|------------|
| 253.00 M2 | 99.00 M2 | 153.10 M2 |

DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE VIVIENDA

Vivienda Unifamiliar, Construida en Bloque H:5, Con el Refuerzo estructural, acorde a las normas colombianas de Sismo resistencia; sus zapatas, vigas y columnas, conviertan esta vivienda en una construcción segura para sus habitantes.



Panorámica, vista desde la parte del predio en mención.

Sus pisos esmaltados, muros pañetados, su unidad sanitaria enchapada, pintura de muros en vinilos, sus puertas y ventanas metálicas en buen estado, su cubierta en zinc sobre estructura metálica.

Cuenta con los servicios públicos básicos como el agua, luz, alcantarillado y gas domiciliario, todos funcionando perfectamente.

Por su cercanía al centro, al hospital, colegios y zona comercial, hacen de esta propiedad muy acogedora y un valor comercial muy importante.

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

Hay servicios de transporte constante en el sector, moto-taxi, luz , etc, a 150 mts, cruza la vía que conduce de Rioblanco a la Herrera (esquina de Cotransrio).

La vivienda consta de Tres (3) alcobas, Una (1) sala comedor, cocina, unidad sanitaria y patio de ropas.

Cuenta con un garaje en zinc y madera provisional, encerrada en alambre de púas y postes en madera y malla de encierro en unos sectores.

Su vía principal esta pavimentada, hay presencia constante de la policía y ejército brindando seguridad y confianza en el sector.

LINDEROS DEL PREDIO LOTE-CASA DEL PRESENTE AVALUO

Este predio, está bien identificado y definido con sus colindantes (linderos),

ORIENTE:

Con la Carrera 5ª. Al medio y lote No. (12) de ANTONIO MARIA TIQUE SIERRA, En una Longitud de 23.00 ml.

OCCIDENTE:



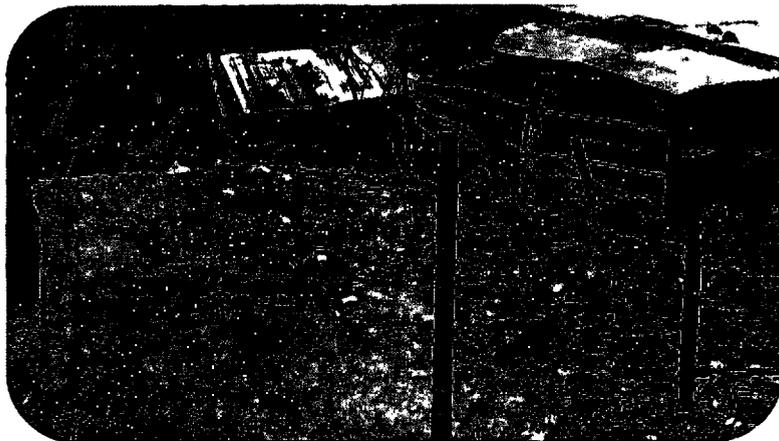
Con Predio de ANA CELIA SIERRA DE TIQUE, en una longitud de 23.00 ml.

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

NORTE.

Con Predio de RAFAEL TOVAR, en una longitud de 11.00 ml.

SUR:



Con Predio de la señora ANA CELIA SIERRA DE TIQUE en una longitud de 11.00 ml. Respectivamente.

AVALUO DEL LOTE SIN CONSTRUCCIONES

Teniendo en cuenta la oferta y demanda de predios de estas características en la zona urbana el municipio de Rioblanco Tolima, tengo en cuenta su ubicación, clase de terreno, estabilidad, vías públicas, zonas comerciales, centros educativos religiosos y culturales, escenarios deportivos, seguridad etc.

El M2 de terreno con estas características y propiedades en condiciones normales en este sector de Bello Horizonte es de \$70.000, teniendo en cuenta que no aplica con acometidas de agua, luz, gas y alcantarillado, y sardineles de vía,

| ítem | descripción | Und | cant | v/unit | Valor total |
|------|-------------|-----|--------|----------|-----------------|
| 1 | lote | M2 | 253.00 | \$70.000 | \$17.710.000.00 |

20

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

El lote tiene un Avalúo Comercial de \$ 17.710.000.00 M/cte.

AVALUO COMERCIAL DE LA VIVIENDA DE ESTE PREDIO

Después de haber realizado un estudio técnico, medición, calculo, identificación de técnica y diseño empleado para la construcción de esta vivienda, clase de materiales, y sobre todo cumple con las normas mínimas del código colombiano de sismo resistencia, observo buena continuidad, ventilación, luminosidad en este diseño en la construcción de esta vivienda unifamiliar.

Todos los factores que influyen y determinan el valor real de este tipo de construcción hacen que llegue a la siguiente conclusión.

| ITEM | DESCRIP | UND | CAN | V/UNIT | V/TOTAL |
|-------------|----------------|------------|------------|---------------|-----------------|
| 1 | Vivienda tipo | M2 | 99.00 | \$368.686.00 | \$36.499.914.00 |

El avalúo comercial para este tipo de vivienda es de \$ 36.499.914.00 M/cte.

CONCLUSIONES PARA ESTE AVALUO COMERCIAL

Al realizar este avalúo Comercial se analizaron variables determinantes para llegar a este valor, Ubicación, tipo de vivienda, materiales. Servicios públicos domiciliarios, vías de acceso, transporte, centros comerciales, educativos, culturales, recreativos, deportivos, seguridad, vecindad. Centros hospitalarios etc.

Consideré viable tener en cuenta el área superficial del lote y sus construcciones, haciendo un estudio separado, para no afectar el valor real definitivo del bien.

José Walter Cano Mosquera
Tecnólogo en obras Civiles
Perito Auxiliar de la Justicia

VALOR DEL LOTE \$ 17.710.000.00

VALOR DE LA VIVIENDA \$ 36.499.914.00

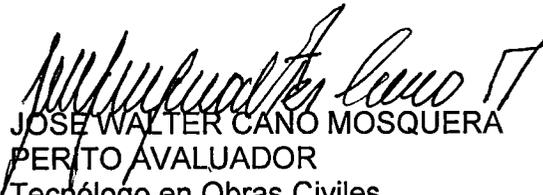
VALOR TOTAL \$ 54.209.914.00

**Son: Cincuenta y cuatro millones, doscientos nueve mil,
Novecientos, catorce pesos M/cte.**

El presente avalúo Comercial tiene una vigencia de Un (1) año a partir de la fecha.

Rioblanco, Tolima, Realizado el día 10 de septiembre de 2018.

Elaboro:



JOSE WALTER CANO MOSQUERA
PERITO AVALUADOR

Tecnólogo en Obras Civiles

IP: No. 25502-00447 copnia

Cel. 3164503655

Cra, 9ª. No. 6 – 24 Chaparral Tolima

AVALUO COMERCIAL LOTE CASA DEL 2019

GERMAN GARZON TRUJILLO

C.C 11291963

Perito Avaluador oficial C.S.J

Asistente judicial

CALLE 12 B N° 9-20 OFICINA 509

BOGOTA D.C.

3102236271



Imagen de casa - lote

REF. AVALUO COMERCIAL LOTE – CASA

BARRIO: BELLO HORIZONTE PARTE ALTA (URBANO)

DIRECCION: CALLE 1 CON CARRERA 5 Y 6

MUNICIPIO: RIOBLANCO TOLIMA

Rioblanco, Tolima, 13 de marzo 2019

LOCALIZACION DEL PREDIO LOTE – CASA



Imagen de ubicación de la casa – lote en relación con la alcaldía.

Calle 1 con carrera 5 y 6 del municipio de Rioblanco Tolima

El predio el cual le realizo el AVALUO COMERCIAL, está ubicado en la parte sur-oriental con relación a la alcaldía municipal de Rioblanco Tolima, en relación a la sede o instalaciones donde funcionan las oficinas administrativas del municipio de Rioblanco (Cra 5ª). Este lote – casa está a una distancia de 450 metros de distancia de la alcaldía, siguiendo en línea recta cruzando el parque, galería, cootransrio y sigo en línea recta dos cuadras hasta llegar a la (T), la Cra 5 sigue una pendiente del 45% con distancia de 50 metros , llegando al lote en mención lado derecho y entrada, aquí encontramos un árbol famoso por los Rioblancunos, el cual jocosamente lo llaman EL ARBOL DEL AMOR, se construyó un muro de contención a la margen derecha según residentes y vecinos del barrio bello horizonte entre los años 2015 y 2016 igual que la pavimentación del barrio antes nombrado, en busca de estabilizar los predios pero aun siguen deslizamientos de tierra por la parte norte del predio avaluado , y se pavimento debido a la dificultad de circulación y movilidad del barrio.

Al llegar a la intersección de la Cra 5 con calle 1, se observa el predio, donde se encuentra la construcción y el famoso árbol del amor, dichas direcciones están pavimentadas en concreto rígido y se encuentran en buenas condiciones.

ENTRADA PRINCIPAL Y ÚNICA AL LOTE – CASA



Entrada de casa – lote calle 1 con carrera 5 y 6

Este predio es bien identificado, por lo frondoso del árbol su ubicación es en el barrio bello horizonte parte alta, ultimo barrio sur-oriente del municipio de Rio Blanco, donde el sector por ser tan alto se logra divisar el parque y sus alrededores.

DOCUMENTOS E INGRESO AL PREDIO PARA ANALIZAR EL EVALUÓ COMERCIAL

Matricula: 355-48669

Código catastral: 7361601000000002000500000000

Escritura pública: 1556 del 14 de diciembre 2016

Certificado catastral: 9786-630414-25300-0 del 25 julio 2018

Certificado de tradición: 3529497 del 30 de abril 2018

PRECIO COMERCIAL DE LOTES Y VIVIENDAS VECINAS DEL BARRIO BELLO HORIZONTE

| DIRECCIÓN | MEDIDAS M ² | DESCRIPCIÓN | TELÉFONO | VALOR |
|-----------------------|------------------------|--|------------|--------------|
| Calle 1 casa 3 | 98m ² | Vivienda de tres plantas, solar, negocio acreditado. | 3123625526 | \$80.000.000 |
| Carrera 5 con calle 1 | 204m ² | lote | | \$7.000.000 |
| | | | | |
| | | | | |

PRECIO COMERCIAL DE VIVIENDAS DEL BARRIO BELLO HORIZONTE PARTE BAJA

| DIRECCIÓN | MEDIDAS M ² | DESCRIPCIÓN | TELÉFONO | VALOR |
|------------------------|--|--|------------|--------------|
| Calle 2 n° 4-41 y 4-45 | 200 m ² | Casa a distancia de tres cuadras del parque. | 3162441915 | \$35.000.000 |
| Carrera 6 n°6 esquina. | 20.000 m ² Vivienda en construcción 500m ² | Casa - lote a una cuadra del parque. | 3138720867 | \$80.000.000 |

ÁREAS DEL PREDIO CASA - LOTE

| ÁREA TOTAL | ÁREA CONSTRUIDA | ÁREA LIBRE |
|--------------------|-------------------|--------------------|
| 253 m ² | 90 m ² | 163 m ² |

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

Vivienda unifamiliar, construida en material, se encuentran distribuidos de la siguiente manera, estructura en concreto y hierro, con durabilidad baja ya que sus materiales se encuentran en mal estado por su composición, que se ven reflejados en daños ocasionados en paredes, columnas, bigas, cubierta, pisos. Ya que no convierte esta propiedad segura en cuestión de sismos, terremotos o cualquier desastre natural de gran magnitud, su terrero ha mostrado hundimiento ocasionando daños graves a la propiedad.

Sus muros pañetados, pisos esmaltados con fisuras y huecos por todos lados, totalmente porosos, unidad sanitaria sus muros pañetados piso esmaltado, cuenta con un inodoro sin cisterna y una puerta metálica, ducha cuenta con muros a una altura de 75 cm de baldosa mayólica y de ahí en adelante repellados (pañete) piso en cerámica antiadherente, sin puerta.

Zona de lavadero suspendida por fallos en los pisos, los que generan filtraciones internas en la vivienda. Cuenta con tres habitaciones, sala comedor y cocina, todos sus muros y divisiones están pintados con vinilo blanco.

El exterior de la casa por sus dos frentes se encuentra pintado en aceite y costa de dos ventanas y dos puertas metálicas, en la parte trasera de la vivienda no cuenta con revestimiento (pañete), solo el muro construido en bloque, su cubierta es en zinc y estructura en madera.

Cuenta con servicios públicos básicos como agua, energía, alcantarillado y gas domiciliario, todos funcionando.

El barrio no cuenta con servicio de transporte a menos de que se solicite alguno como moto taxi, uaz, ya que para llegar a esta ubicación prefieren girar por el polideportivo pio león Vargas y llegar por la zona más alta del barrio, por precaución de la pendiente que hay ya que testimonios de diferentes integrantes de este barrio me han comunicado que se han ocasionado caídas y daños de vehículos como motos y carros en esta parte del barrio por la pendiente tan inclinada que quedo lo que convierte esta parte de la vía peligrosa y más aún en temporadas de invierno.

La oficina de transporte público se encuentra a una distancia de 250 metros desde la entrada principal, empresa llamada cootransrio que se encuentra ubicada en la vía que conduce rioblanco – herrera.

La casa en material consta de medidas de 8 metros de frente por 10 metros d fondo, esto nos indica que el área total es de 80 metros cuadrados, las medidas del garaje que está construido en zinc y madera consta de 2 metros de frente por 5 metros de fondo, pisos en tierra.

LINDEROS DEL PREDIO CASA – LOTE DEL AVALUÓ

| | |
|-----------|---|
| ORIENTE | En 23 metros, con carrera 5ª al medio y lote No. (12) de ANTONIO MARIA TIQUE SIERRA |
| OCCIDENTE | En 23 metros, con predio de ANA CECILIA SIERRA DE TIQUE |
| NORTE | En 11 metros, con predio de RAFAEL TOVAR |
| SUR | En 11 metros, con predio de ANA CECILIA SIERRA DE TIQUE |

AVALUÓ COMERCIAL DEL LOTE SIN CONSTRUCCIONES

Teniendo en cuenta las características de predios alrededor, por su venta y demanda en el sector, ya que en un pueblo tan pequeño la mayoría de los barrios relativa mente quedan cerca del comercio, centro, empresas prestadoras de servicio. El M² de terreno en el barrio bello horizonte por ser el último barrio de sur-oriente del municipio de Rioblanco es de \$41.000 teniendo en cuenta que no aplica con acometidas.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | CANTIDAD | V/UNIT | VALOR TOTAL |
|------|-------------|-----|----------|-----------|---------------|
| 1 | lote | m2 | 253 | \$ 41.000 | \$ 10.373.000 |

El lote tiene un avaluó comercial de \$10.373.000 m/cté.

AVALUÓ COMERCIAL DE LA VIVIENDA

Después de realizar un estudio, medición, cálculo, y más factores influyentes que son parte de la construcción de la vivienda, llego a la conclusión que la casa cuenta con factores a favor como la iluminación y ventilación, por otro lado encuentro hundimiento del terreno lo que ocasiona fallos en la infraestructura, también encuentro que el material se encuentra en condiciones críticas como la sedimentación, pisos, pañete ya que un 70% de estas descripciones están porosas. Y no cuenta con las normas mínimas del código colombiano de sismo resistencia.

El garaje está construido en zinc y madera, pisos en tierra lo que me permite darle un valor comercial teniendo en cuenta menos factores.

También encuentro que cuenta con deslizamiento de tierra por la parte norte de la casa – lote lo que ocasiona daños al terreno y a la infraestructura.

Teniendo en cuenta los factores que determinan el valor real de esta construcción llego al siguiente avaluó.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | CANTIDAD | V/UNIT | VALOR TOTAL |
|------|--------------------|-----|----------|---------|--------------|
| 1 | Vivienda tipo Casa | M2 | 80 | 135.000 | \$10.800.000 |
| 2 | garaje | M2 | 10 | 30.000 | \$300.000 |

El avalúo comercial para la vivienda construida según estudio realizados con propiedades cerca al predio y el barrio bello horizonte parte baja es de \$ 11.100.000 M/cte.

CONCLUSIONES PARA ESTE AVALUÓ COMERCIAL

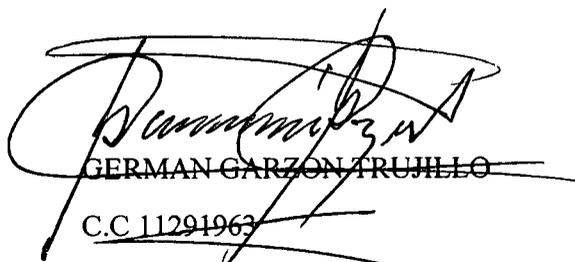
Para realizar este avalúo comercial se analizaron variables determinantes para llegar a este valor, ubicación, información de otros predios, a la misma distancia del lote – casa de la carrera 5 con calle 1, en barrios más cercanos a las zonas de servicios públicos, vías de acceso, transporte, comercio, educativos, culturales y recreativos, etc. también se tuvo en cuenta el tipo de material que se encuentra construida la vivienda.

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Valor del lote | \$10.373.000 |
| Valor de la vivienda | \$10.800.000 |
| Valor del garaje | \$300.000 |
| Valor total | \$21.473.000 |

Son: veintiún millones, cuatrocientos setenta y tres mil pesos M/cte.

ADJUNTO CD CON EVIDENCIA FOTOGRAFICA DE LA CASA - LOTE
Rioblanco, Tolima, realizado a los 13 días del mes de marzo del 2019.

ELABORADO:


GERMAN GARZON TRUJILLO
C.C 11291963

Perito Avaluador oficial C.S.J

Asistente judicial

CALLE 12 B N° 9-20 OFICINA 509

BOGOTA D.C.

3102236271

Anexos

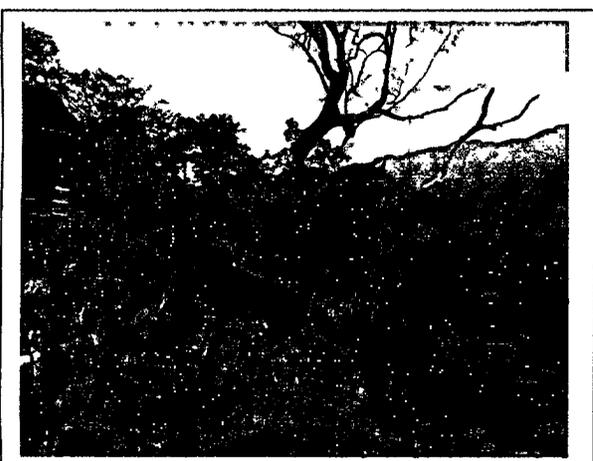


IMAGEN DEL LINDERO OCCIDENTE

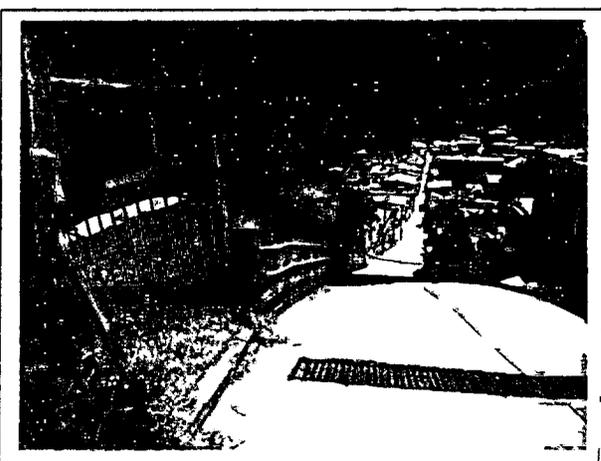


IMAGEN DEL LINDERO ORIENTE

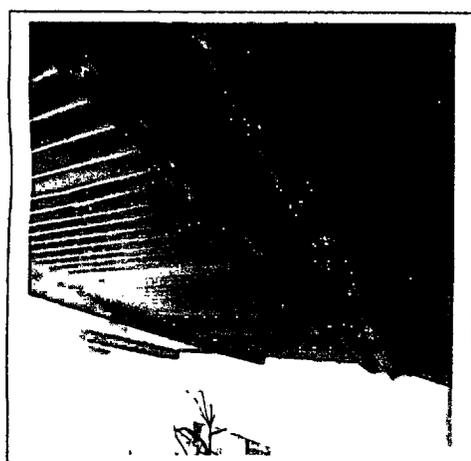


IMAGEN DEL LINDERO SUR



IMAGEN DEL LINDERO NORTE

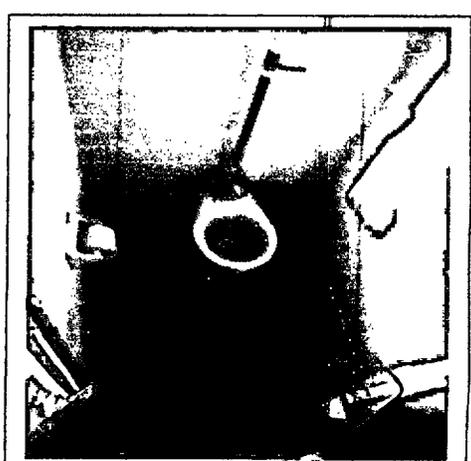
IMÁGENES DE LA COMPOSICION DE LA VIVIENDA



SOPORTE EN MADERA Y CUBIERTA
ZINC



PISOS DE LA VIVIENDA



BAÑO

