SEÑORES
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
SALDAÑA-TOLIMA
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL-HIPOTECA
DEMANDANTE: SIXTA TULIA LOZANO LEAL
DEMANDADO: HERNAN URUEÑA VEGA
RADICADO: 73671408900220200058OO

ASUNTO: AVALÚO DE PREDIO

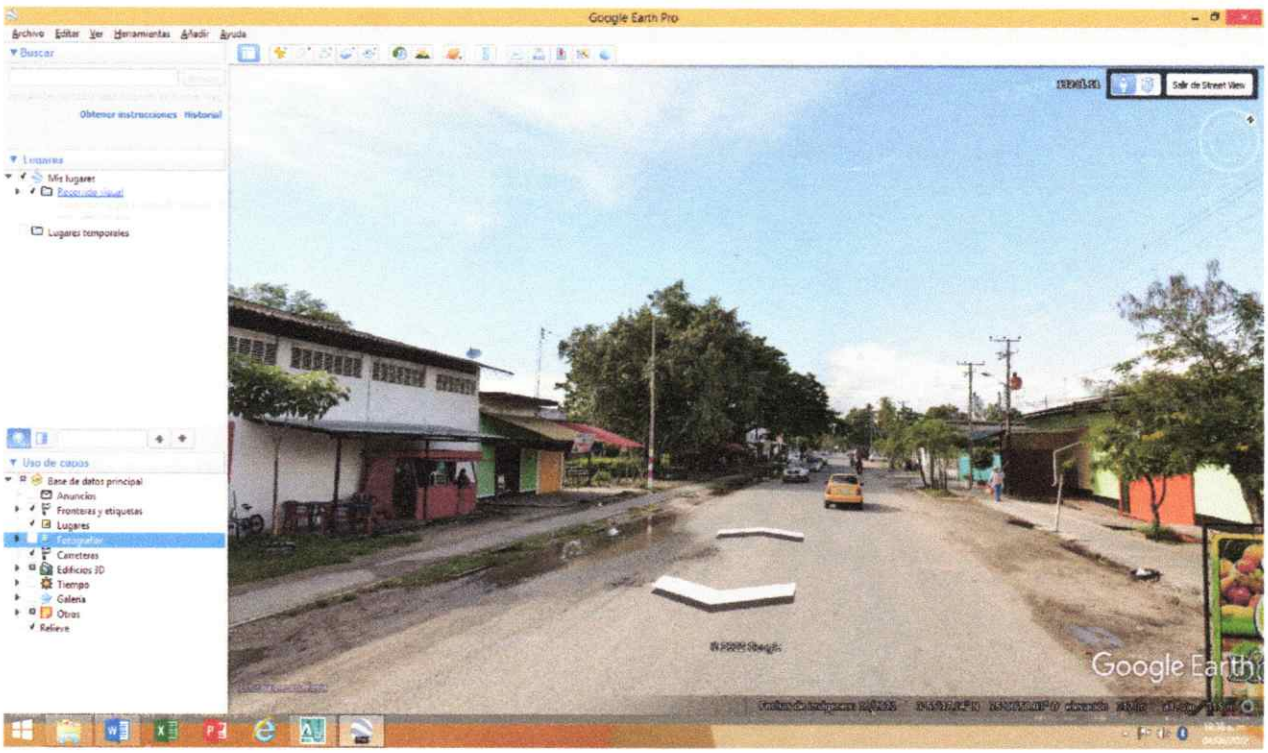
POPULO ARAON LEMUS ROMERO, mayor de edad, de este domicilio, abogado titulado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 3.101.070 expedida en Mosquera Cundinamarca y con Tarjeta Profesional Nº 95.774 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante señora SIXTA TULIA LOZANO LEAL, respetuosamente comparezco a su despacho con el fin de allegar el avalúo comercial del inmueble objeto de cautela y distinguido con la Matricula Inmobiliaria No 368-52467 de la oficina de Instrumentos públicos de Purificación Tolima, con el fin de que se continúe con el trámite del proceso de la referencia.

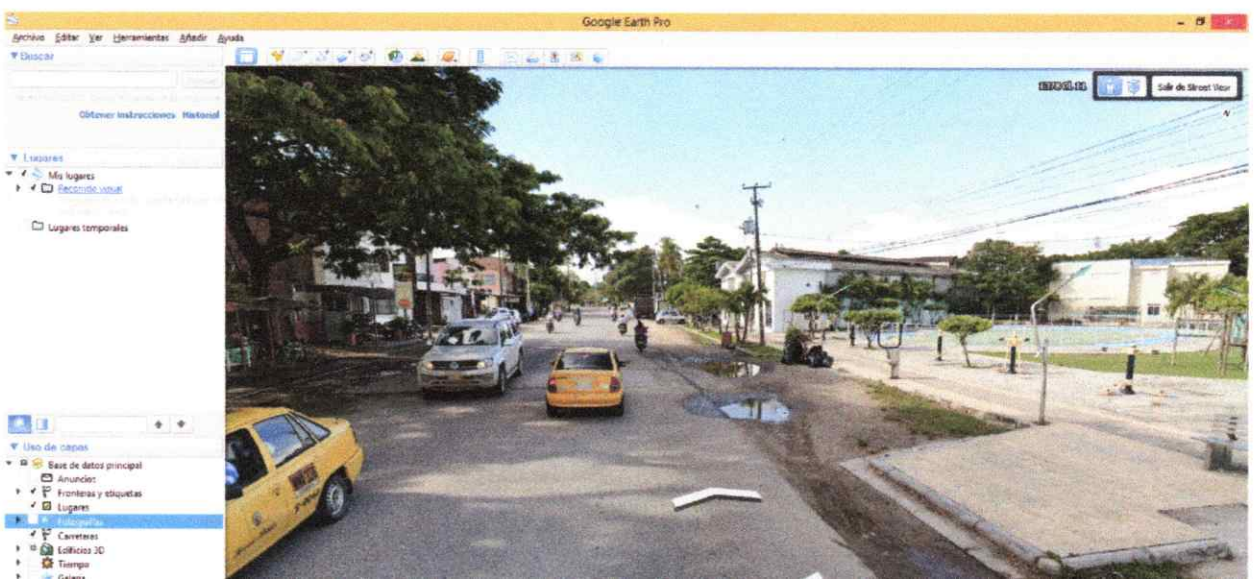
Anexo lo enunciado en (12) folios

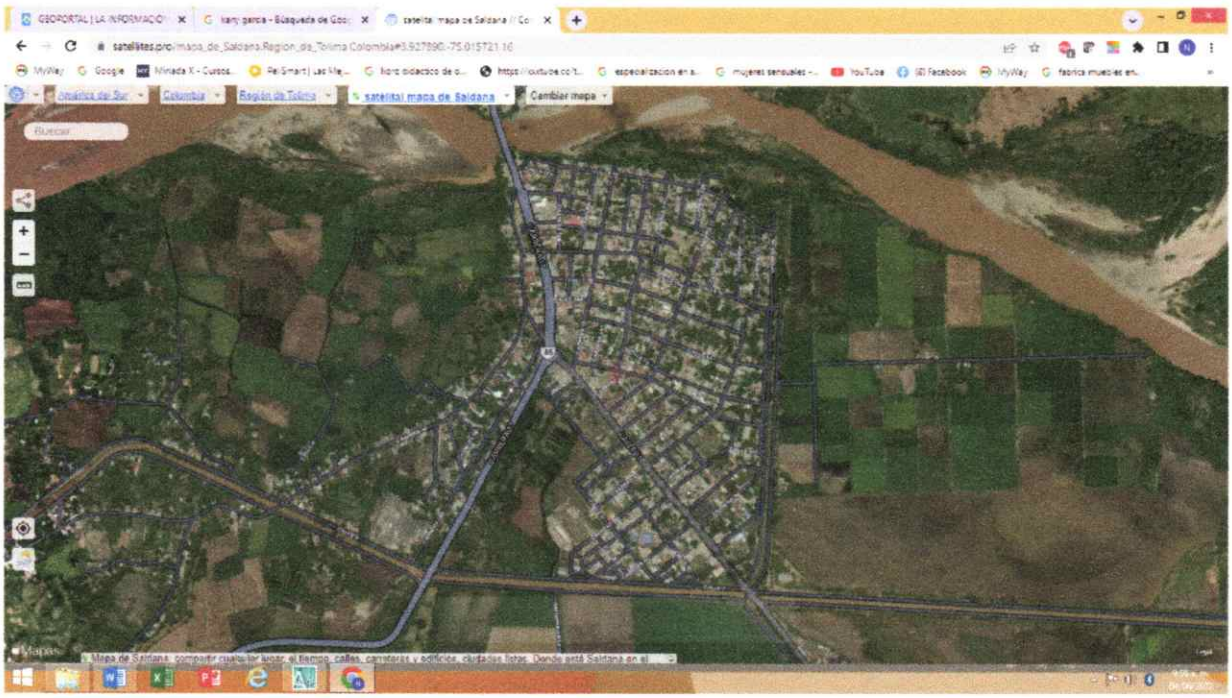
ATENTAMENTE

POPULO ARAON LEMUS ROMERO
CC No 3101070 de Mosquera Cundi
TP No 95774 del C.S.DE LA J

INFORME DE AVALUO
LOTES 3 Y 4 MANZANA B URB. EL ACEITUNO
BARRIÓ SAN CARLOS SALDAÑA TOLIMA.


Google Earth Pro
Archivo Editar Ver Herramientas Añadir Ayuda
Buscar
Obtener instrucciones Historial
Lugares
Mis lugares
Recorrido visual
Lugares temporales
Capas
Base de datos principal
Anuncios
Fronteras y etiquetas
Lugares
Fotografías
Carreteras
Edificios 3D
Tiempo
Galería
Otras
Relieve
Salir de Street View
Google Earth


Google Earth Pro
Archivo Editar Ver Herramientas Añadir Ayuda
Buscar
Obtener instrucciones Historial
Lugares
Mis lugares
Recorrido visual
Lugares temporales
Capas
Base de datos principal
Anuncios
Fronteras y etiquetas
Lugares
Fotografías
Carreteras
Edificios 3D
Tiempo
Salir de Street View



AVALUO: LOTES 3 Y 4 MANZANA B URB. EL ACEITUNO BARRIÓ SAN CARLOS SALDAÑA TOLIMA.

. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: El avalúo se realiza a solicitud de: .

1.1. TIPO DE INMUEBLE: el predio objeto de avalúo, son dos lotes planos que han sido englobados en una sola área, y está situado aproximadamente al costado Nor-oriente de las instalaciones de la bodega del Molino de la firma flor Huila en Saldaña Tolima, carrera 9 de por medio al fondo.

En la urbanización el Aceituno, está en proceso de consolidación y no tiene en sus alrededores tratamientos de pavimento, o sardineles o aceras, lo cual en el sector aún hay mucho lotes sin construir, se aprecian calles con parches de barro, y poca limosidad; no obstante se tienen dos frentes de 6.0 metros cada uno, para 12 metros.

El Predio tiene la oportunidad, de que los lotes en conjunto sirven para un diseño amplio de una casa, o pueden ser vistos como dos lotes independientes, de estrato 1 o 2, en razón de la poca consolidación del sector.

1.2 DIRECCION:

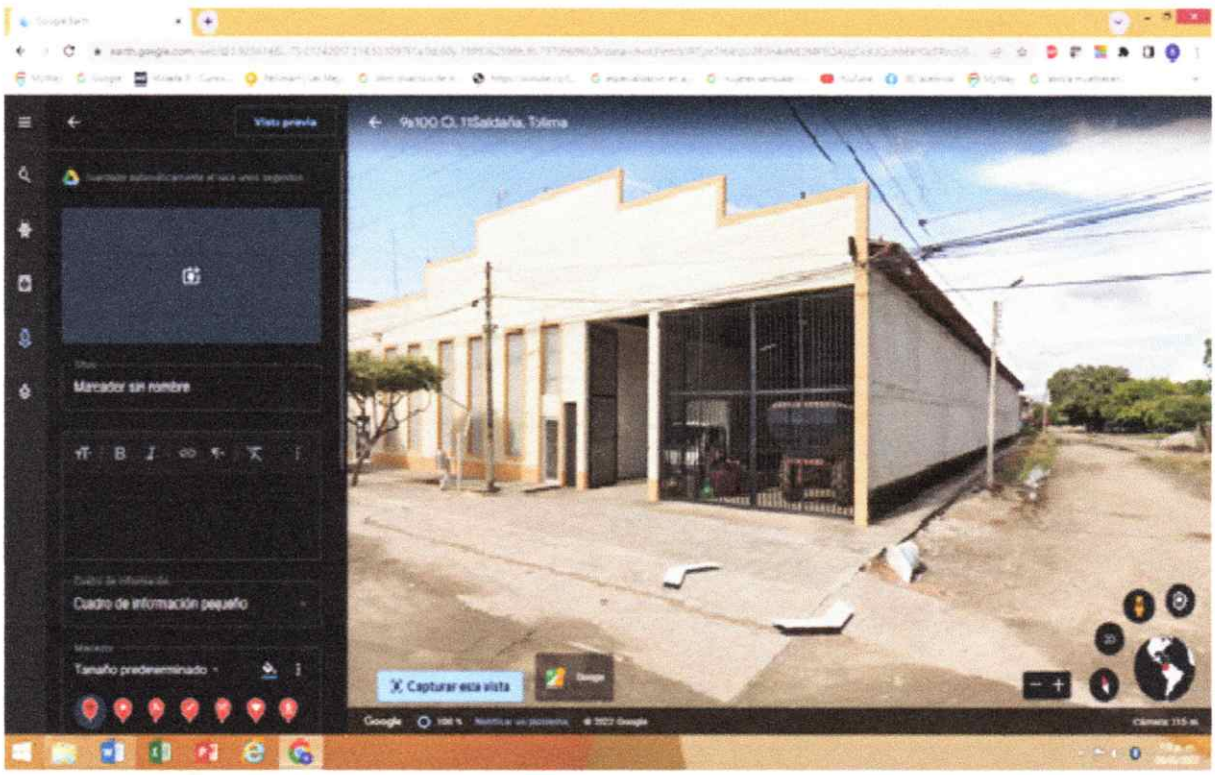
LOTES 3 Y 4 MANZANA B URB. EL ACEITUNO
BARRIÓ SAN CARLOS SALDAÑA TOLIMA.
ENTRE CARRERA 9b Y 9b bis (APROX CALLE 11B)

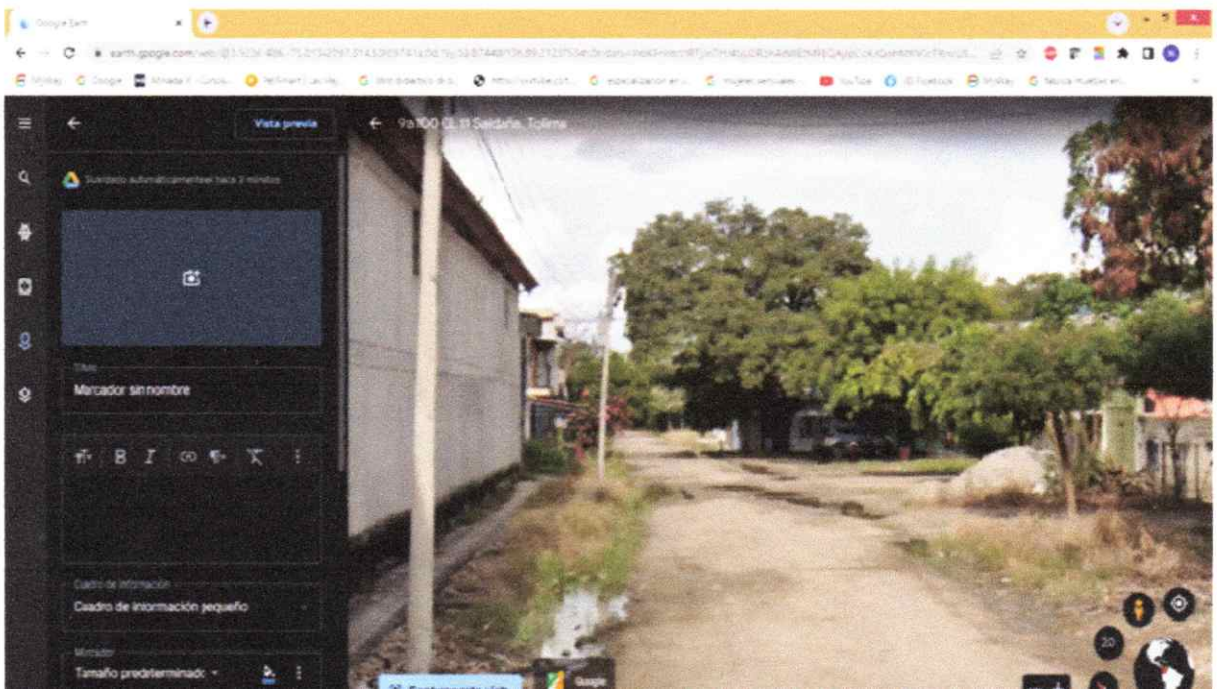
1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial de lote residencial Urbano.

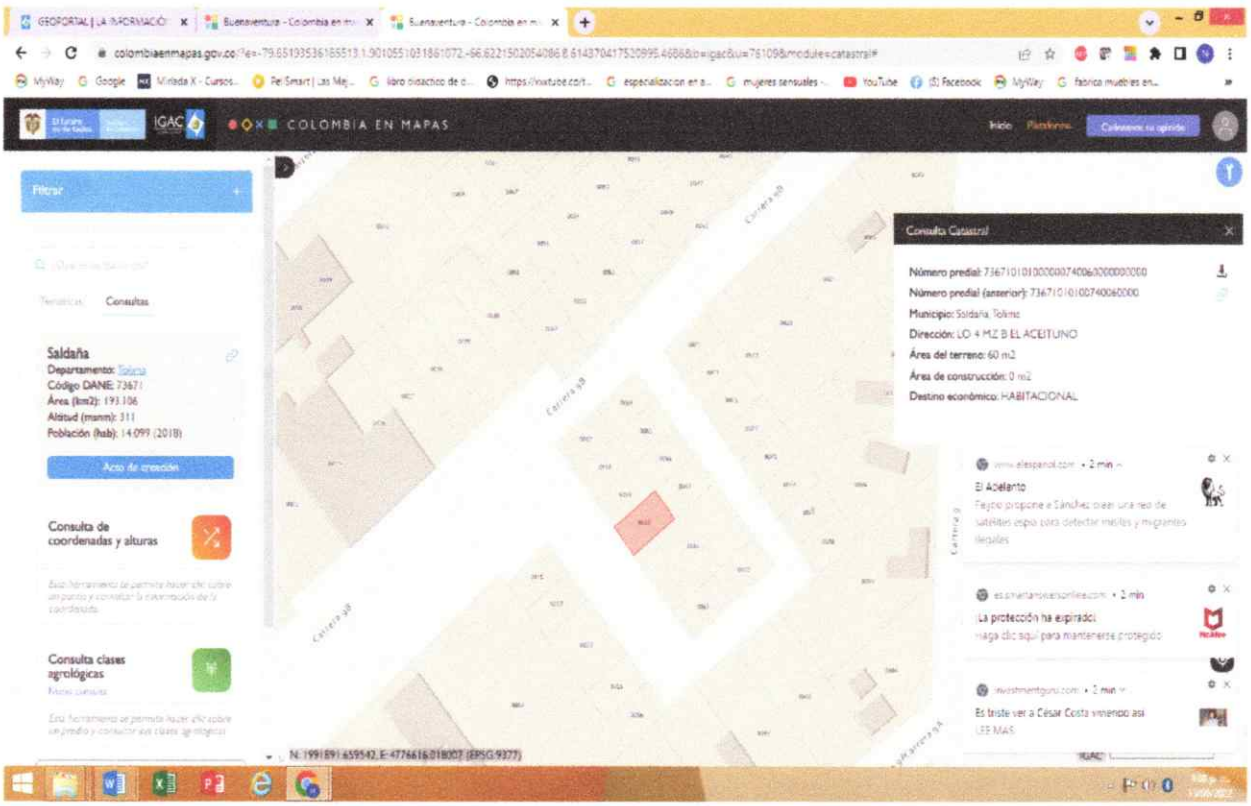
1.4. DEPARTAMENTO: Tolima.

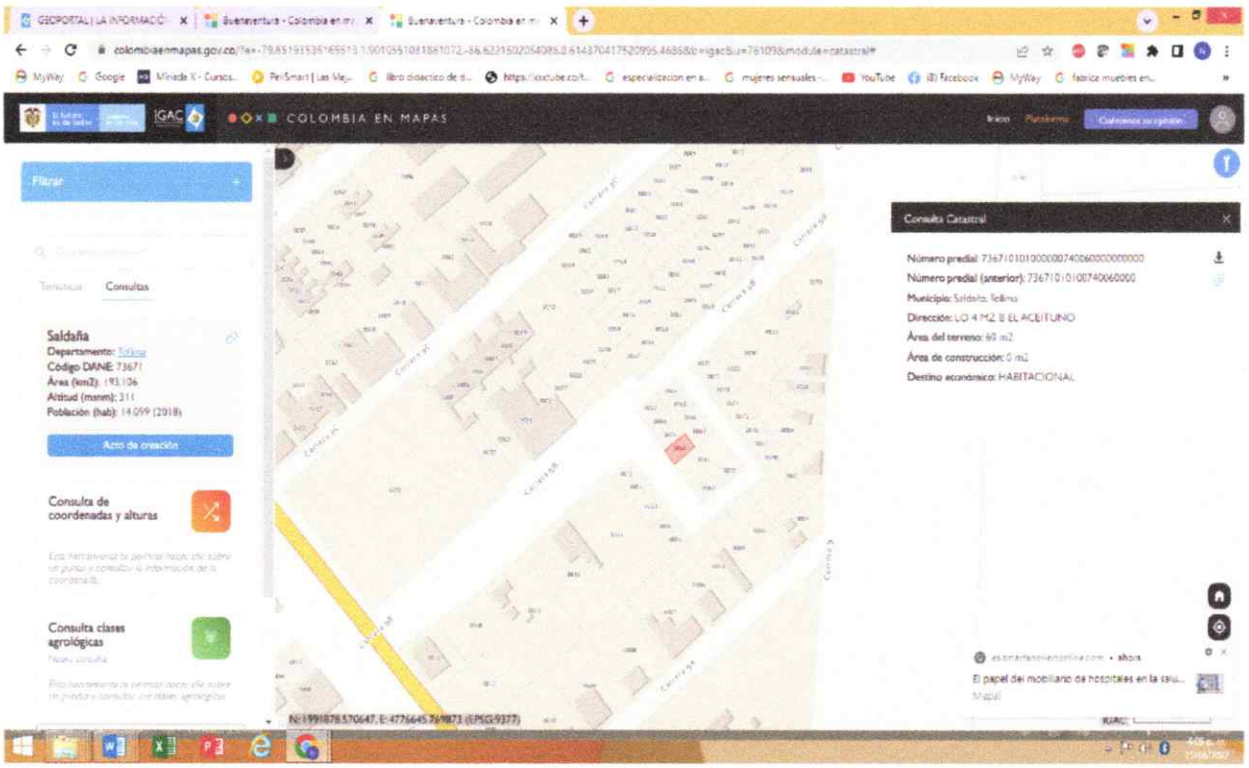
1.5. MUNICIPIO: Saldaña Tolima.

1.6. SECTOR: Ubicado el barrio San Carlos, por detrás de las instalaciones de la bodega del molino Flor Huila de Saldaña Tolima, entre la Carrera 9B y 9B bis; aprox sobre la Calle 11 B.









1.7. ESPECIFICACIONES DEL AVALUO:

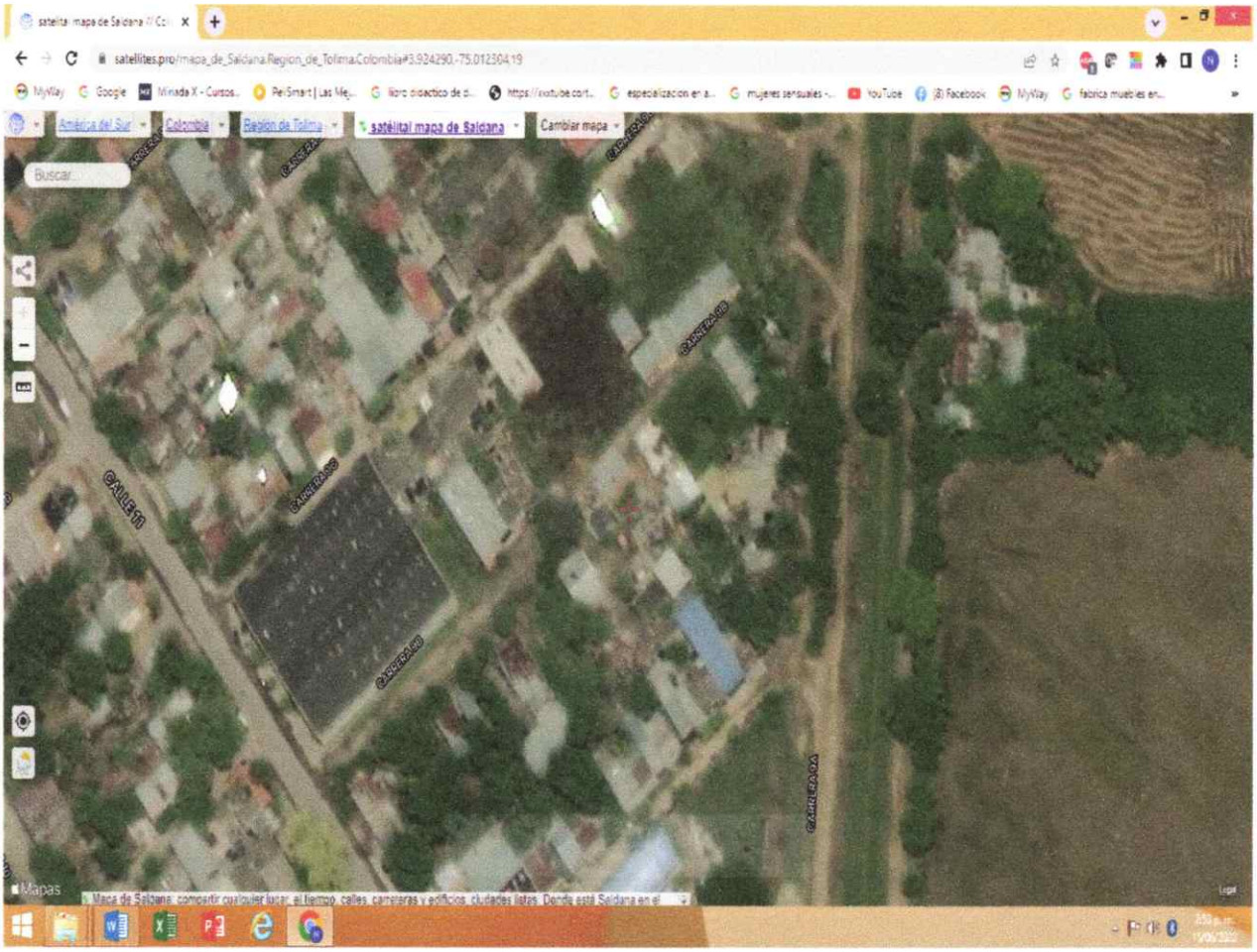
Por solicitud expresa de: .

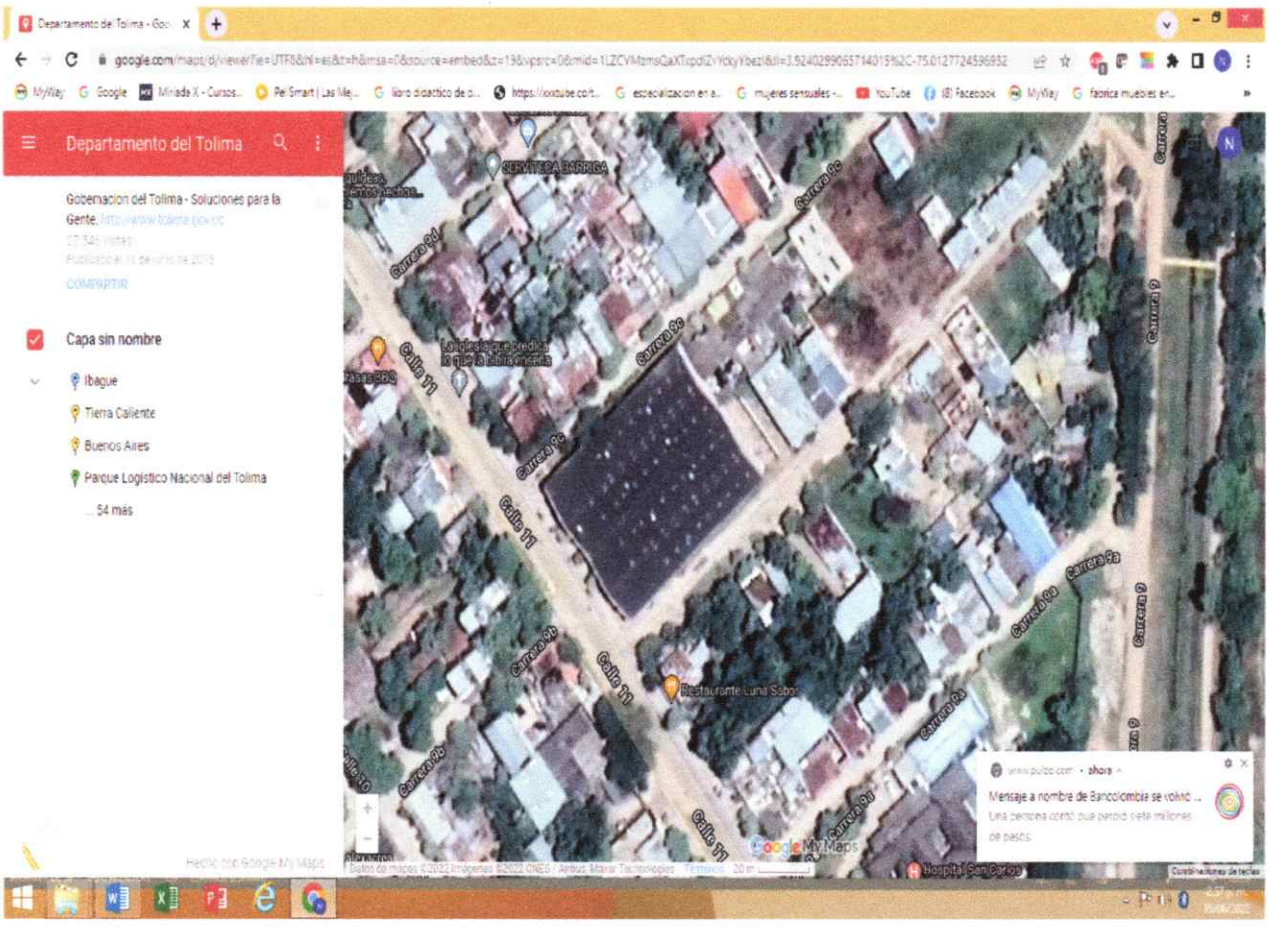
1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:

Lotes Residenciales sin construir.

1.9. FECHA DE VISITA: Junio 5 de 2022.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL REGISTRAL E INMOBILIARIA


satelital mapa de Saldana
satellites.pro/mapa_de_Saldana,Region_de_Tolima,Colombia#3.924290,-75.012304,19
América del Sur
Colombia
Región de Tolima
satélital mapa de Saldana
Cambiar mapa
Buscar...
CALLE 11
CARRERA 9
Mapas


Departamento del Tolima
google.com/maps/d/viewer?ll=3.924029065714015%2C-75.01277245969...
Departamento del Tolima
Gobernacion del Tolima - Soluciones para la Gente.
COMPARTIR
Capa sin nombre
Ibague
Tierra Caliente
Buenos Aires
Parque Logistico Nacional del Tolima
...54 más
SERVITECA BARRIGA
Restaurante Luna Sabor
Hospital San Carlos
Mensaje a nombre de Bancolombia se volvió ...
Una persona contó que perdió cerca millones de pesos.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA DE ADQUISICION

3.1 ESC. 675 15-09-1.988 NOTARIA GUAMO TOLIMA.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

VISTA AEREA CALLE 11 (VIA NACIONAL CON SALDIA A PURIFICACION, Y SALIDA HACIA EL REPARTIDOR VIAL QUE CONDUCE A NATAGAIMA O A LA GUAMO ..

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La Calle 11 , es un sitio estrategico de Saldaña en donde convergen nuevos usos comerciales mixtos, de una parte cerca esta las oficinas de la caja agraria, las oficinas de mundo Mujer, y alli hay bodegas de insumos que se arriendan para oficinas comerciales y sitio de expendio de insumos agricolas, ademas uso institucional de la nueva pista de patinaje y parque recreativo, talleres de fundicion, agricolas, bodegas, y pequeños negocios de heladerias, con miscelaneas. Esta calle (avenida rapida) es la salida principal vehciular del municipio hacia la plaza de mercado, molinos, oficinas de usosaldaña y Hospital.

El Sector, donde se encuentran los dos lotes – o el lote - se encuentra aproximadamente a una cuadra de dicha avenidad rapida, aprox en la parte posterior de la bodega del molino flor Huila de Saldaña, cerca de la carrera 9 b; en un sector que aun no esta consolidado urbanisticamente, y aun se aprecian varios lotes en bruto sin habitar, en el entorno.

El ornato de las vias, no tiene buena presentacion, no se aprecia pavimento en concreto, ni asfaltico, se apreciaron baches por humedad, y ningun valor agregado por urbanismo.

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Residencial; sitio muy tranquilo, no obstante se puede generar inseguridad por bastantes lotes vacíos en los alrededores.

4.3 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Hay vías pavimentadas en la avenida calle 11, igualmente a 3.0 cuadra esta la vía nacional Neiva-Girardot.

4.4 VALORIZACIÓN: El desarrollo en el sector, por la falta de urbanismo aún no tiene la valorización esperada, en Saldaña Tolima, donde hay relativa demanda de compras sobre lotes urbanos para hacer viviendas de interés social.

==========

5.0 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

Predio MANZANA B. URB. EL ACEITUNO BARRIÓ SAN CARLOS SALDAÑA TOLIMA. ENTRE CARRERA 9b Y 9b bis (Aprox sobre la Calle 11B)

Terreno Plano bruto, con frente de 12 metros, fondo de 10 metros, listo para construir.

5.2 LINDEROS ESPECIALES:

SUR: COLINDA CON CALLE PUBLICA INTERNA B. EL ACEITUNO. APROX 12.00 MTS.

OCCIDENTE: COLINDA EN LONGITUD DE 10.00 METROS CON CRISTHIAN CAMILO LOPEZ.

NORTE: COLINDA CON AMPARO SANCHEZ Y CRISTHIAN CAMILO LOPEZ, EN DISTANCIA DE 12.00 METROS.

ORIENTE: COLINDA EN 10.00 METROS MARTHA ISABEL LOPERA.

Nota: El lote es medianero; al momento está cerrado por todos sus costados con paredes ajenas; y el frente está libre.

5.1.1 Ubicación: Franja de terreno Urbana, con figura rectangular Aprox, ubicada muy cerca, del Hospital de Saldaña, de la Plaza de Mercado de este Municipio.

Área : Lote de 120.00 m2. (Englobe esc. 337 8-11-2014 Notaria de Saldaña Tolima.)

Area Construida: 60.00 m2 .

5.1.2. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: La franja de terreno objeto de avalúo se encuentra sobre terreno plano.

5.1.3. FORMA GEOMÉTRICA: La franja de terreno tiene forma regular aprox.

5.1.4 FRENTE: 12.00 metros lineales aprox.

5.1.5 FONDO: 10.00 metros lineales aprox.

5.1.6 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: mal estado las vías, no presente tratamiento ni de pavimento asfáltico, ni de concreto rígido.

5.1.7 SERVICIOS PÚBLICOS: Cerca del sector hay anillos domiciliarios de Energía eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas natural.

5.1.8 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

No Tiene.

METODO AVALUO LOTE

Predominan oferta de lotes en Saldaña de 6 de frente por 12 de fondo, con áreas de 72.00 m2, en las urbanizaciones del lado de la plaza de mercado, con distancia aprox de 8 cuadras al centro.

Se tiene en cuenta que el lote objeto de avaluó en menor 2.0 metros en el fondo del lote tipo, es decir tiene solamente 10 metros de fondo.

Frente a la Urbanización tierra Linda de Saldaña, cerca de la plaza de mercado

En la parcelación Reserva de Guayacán en Saldaña, adentro y distante de la via Guamo Saldaña $45.000.000 / 950 m2 = $43.768 / m2 (es decir el valor del m2 pedido es menor 6.62 veces del valor Urbano.

Para homogenizar y hacerlos comparables, lo cual el valor aprox es de $25.000.000 = / 72 m2 = $347.222=/ m2 (los lotes residenciales de 6.0 metros de frente por 12 metros de fondo. Lo anterior se afecta por el más 10%, de la inflación de 2021.

$347.222=/ m2 *1.1 = $381.944 / m2 * 120.00 / m2= da $45.833.304=

No obstante este valor se afecta por la situación de holgura de 2 frentes tipos:

$45.833.304= *1.05 = $ 48.124.969 = / 120.00 mn2= $401.041.41 / m2.

Valor lote 60 m2/ individual $ 24.062.484= (6 metros de frente * 10 mts fondo)

Valor lote 120 m2/ los 2 lotes $ 48.124.969= (12 metros de frente * 10 mts fondo)

AVALUO TERRENO URBANIZADO:

Avalúo Terreno Bruto 120.00 m2 =	**$ 48.124.969=**
Valorización por redes serv Públicos:	1.05
	==========
Valor total lote 120.00 m2:	**$ 50.531.217 =**
Valor m2	**$ 421.093,47**

SINTESIS ELEMENTOS AVALUO:		
VALOR CONST DEPREC	**$ 00.000.000.00 =**	**(2)**
VALOR LOTE URBANIZ.:	**$ 50.531.217,00 =**	**(1)**
VALOR TOTAL	**$ 50.531.217,00 =**	

BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Para la determinación del valor razonable del Lote, se tiene el método de comparación de Mercado; además el aspecto técnico de la situación de la deficiencia técnica funcional actual del acueducto de Saldaña Tolima; y la situación de vectores por plagas de zancudo, procedente del entorno de arroz, y de la situación que el sector no está urbanísticamente consolidado en Saldaña.

- *Método Comparativo de mercado*

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se deben

Según la definición de la NIIF 13, es una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

a. Definición Y Tipo De Valor

La NIIF 13 define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida).

b. El Valor Razonable

Es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por trasferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición (es decir un precio de salida). Esta definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no es una medición específica de una entidad, en un mercado entre tanto comprador, como vendedor conocen las características del objeto a valuar .

VALOR AVALUO FINAL $ 50.531.217,00 =

13.0 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

13.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", se utilizó el siguiente método:

- Método de comparación o de Mercado.
- Método de valor neto de reposición con depreciación.

VALOR AVALUO FINAL

Son: CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIESICIETE PESOS MONEDA CORRIENTE. $ 50.531.217,00 =

14.0 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL LOTE COMERCIAL.

14.1 DESCRIPCIÓN PERSPECTIVA METODOLOGICA:

Avaluó del Lote:

$25.000.000= y $27.000.000=. Lo anterior por comparacion de mercado.

Concepto del Mejor y más Provechoso Uso.

El mejor uso del lote actualmente por ser un valor en marcha, es optimo porque la construccion practicamente Puede aprovecharse el segundo nivel, ademas al ser dos lotes continuos, permite un mejor confort de diseño.

Factores que Afectan el Valor.

El valor del lote, se afecta por su ubicación, por la particularidad de estar situado relativamente cerca del centro de Saldaña Tolima, en una area nueva residencial con buena tranquilidad ; donde aun no se ha consolidado el sector, ya que se aprecian aun lotes sin ocupar.

15.0 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

15.1 DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN

Escritura Pública y Certificado de tradición enunciados.

15.2 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:

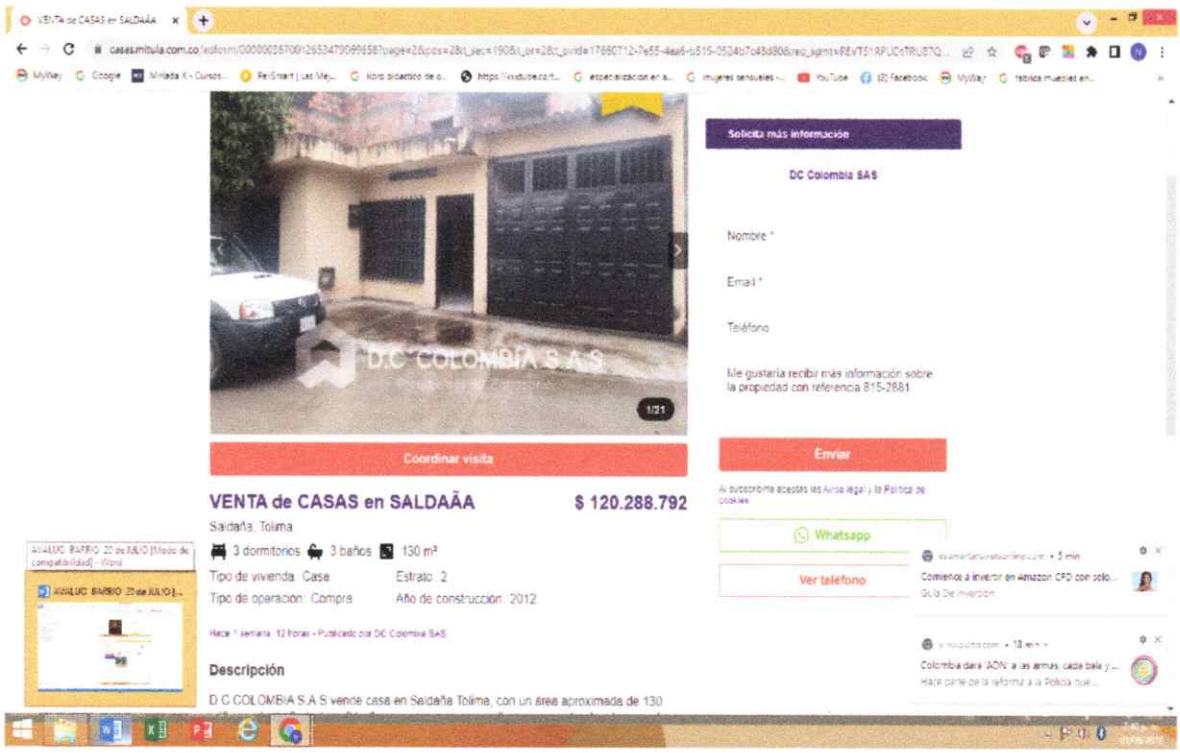
- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del presente estudio;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado.
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación.

16.00 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

16.1 NOMBRE DEL VALUADOR	NELSON ROLANDO CELIS PEÑA.
16.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PRIVADA DEL VALUADOR	R.A.A. AVAL- 79.360.306 Perito Avalúo inmuebles urbanos.
16.3 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL OLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o laboral, o personal con el solicitante. El Valuador declara su neutralidad valorativa, en el análisis y resultado del mismo. Además, se confirma que el informe

16.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

NELSON ROLANDO CELIS PEÑA.
C.C. Nº 79.360.306 Bogotá.
Valuador.

16 **ANEXOS Y NOTAS :**

Las fotografías ( ) dentro del informe.