RE: AVALUO COMERCIAL LAUREANO GOMEZ PERALTA 2021-140 JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Tolima - Purificación
<j03prmpalpurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 5/04/2024 2:13 PM

Para:fernando otalora camacho <fotalora427@hotmail.com>

Buenas tardes, acuso recibido.

ANDRES M. GELVEZ T.
Citador

De: fernando otalora camacho <fotalora427@hotmail.com>
Enviado: viernes, 5 de abril de 2024 2:04 p. m.
Para: Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Tolima - Purificación <j03prmpalpurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Fwd: AVALUO COMERCIAL LAUREANO GOMEZ PERALTA 2021-140 JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

Buenas tardes envío avalúo comercial inmueble.

Obtener Outlook para Android

From: noralba lozano moncaleano <norlozmon@yahoo.es>
Sent: Thursday, April 4, 2024 4:12:13 PM
To: Fernando Otalora Camacho <fotalora427@hotmail.com>
Subject: AVALUO COMERCIAL LAUREANO GOMEZ PERALTA 2021-140 JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACION

ASESORIAS JURIDICAS F.O.C.

Señora:
JUEZ TERCERA PROMISCUO MUNICIPAL
Purificación - Tolima
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**
contra: LALUREANO GOMEZ PERALTA
RAD: 2021–00140-00

FERNANDO OTALORA CAMACHO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Ibagué – Tolima, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.223.298 expedida en Ibagué – Tolima, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 120.338 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición apoderado judicial del Banco Agrario de Colombia S.A. por el presente escrito de manera respetuosa me permito aportar el avaluó comercial del inmueble debidamente elaborado por la entidad contratada, por lo cual solicito a la señora Juez, tener en cuenta dicho avaluó comercial por valor de SETENTA Y TRES MILLONES SETENCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS MTCE (**$73.763.000,oo**)

De la Señora Juez, muy atentamente:

FERNANDO OTALORA CAMACHO.
C.C. 14.223.298 de Ibagué.
T.P. No 120.338 de H. C. S. de la J.

CENTRO COMERCIAL ESPICENTRO OFICINA 203 CALLE 10 No 7-24 ESPINAL – TOLIMA

CELULAR 315-3196843

FORMATO A2

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION	REGIONAL:	OFICINA:
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	SUR	GIRARDOT

DATOS DE LOS CLIENTES

PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
LAUREANO		GOMEZ	PERALTA	79.360.101	3214242752

DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO:	BARRIO:	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO:
EL PORVENIR HOY (CARRERA 12 N° 12 - 18)	LOZANIA	PURIFICACION	TOLIMA

DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE:	TIPO DE INMUEBLE:	ESTRATO SOCIOECONOMICO:
RESIDENCIAL	CASA	SIN ESPECIFICACION

DATOS DE LOS PROPIETARIOS

PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
LAUREANO		GOMEZ	PERALTA	79.360.101	3214242752

REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
73585040000000015000400000000	368-7570	101	14/02/2019	UNICA	PURIFICACION

COORDENADAS GEOGRAFIAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ?
LATITUD	LONGITUD	DESCRIPCION	
3°53'37,6"N	74°46'18,2"W	Interior de la vivienda	NO

FECHA VISITA:	FECHA INFORME:	FECHA APLICACIÓN:
22/01/2024	29/01/2024	29/01/2024

2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

TIPO DE BIEN	SOLUCION HABITACIONAL	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
Casa	VIS	Unifamiliar

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		FUENTE:
Rural	Proyecto de acuerdo 015 de 2001: Centro poblado rural	Plan de Ordenamiento Territorial

VIAS DE ACCESO

VIAS DE ACCESO	MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CARRERA 12	Via en tierra	Bueno
SERVICIOS DE TRANSPORTE		**PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**
Transporte particular via fluviar por la represa de Prado Tolima		Regular, no se presentan proyectos de alto imparto que afecten el mercado y tambien es una limitante el acceso por via fluvial y lo distante de centros de consumo. La zona tiene acceso secundario por via terrestre hacia Cunday, sin embargo es una via en regualar estado. Adicional la zona en el momento no tiene una dinamica de mercado constante que permita establecer una comercializacion buena.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

CABIDAD SUPERFICIARIA	FUENTE	FRENTE (m)	FONDO (m)	FORMA GEOMETRICA
763	IGAC	17,08	44,5	Poligono Irregular

LINDEROS

NORTE QUEBRADA BAJOS SUR CALLE PRINCIPAL Y PARQUE PRINCIPAL ORIENTE LEONOR LOAIZA OCCIDENTE CARLOS TIQUE

UBICACIÓN	PENDIENTE	TOPOGRAFIA
Medianero	3 - 7	Ondulada

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURA	FACHADA		CUBIERTA	
Sistema de Muros de Carga	Ladrillo	Pañete en cemento y pintura	Teja de zinc ondulada	Anclaje en madera y cubierta en zinc
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	**CONDICIONES DE VENTILACIÓN**	**NUMERO DE PISOS**		**NUMERO DE SOTANOS**
Artificial	Natural	1		
AREA CONSTRUIDA	**FUENTE DE AREA CONSTRUIDA**		**EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS**	
170	Medicion		23	

DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS	ESTADO DE LA CONSTRUCCION	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ALCOBAS	2	Muros en ladrillo pañetado y pindado, piso en cemento esmaltado, cubierta con madera y zinc	Obra Blanca o Terminada	Regular
BAÑOS	2	Muros en ladrillo, enchapado en ceramica	Obra Blanca o Terminada	Bueno
COCINA	1	Muros en ladrillo pañetado y pindado, piso en cemento, cubierta con madera y zinc	Obra Blanca o Terminada	Malo
SALA	1	Muros en ladrillo pañetado y pindado, piso en cemento esmaltado, cubierta con madera y zinc	Obra Blanca o Terminada	Regular
PATIO O CUARTO DE ROPAS	1	Muros en ladrillo pañetado y pindado, piso en cemento, cubierta con madera y zinc	Obra Blanca o Terminada	Regular
PARQUEADEROS	1	Piso en tierra, porton metalico	Obra Negra	Regular
PATIO EN TIERRA	1	patio en tierra	Obra Negra	Malo

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS			
METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA			
Justificación de la Metodologia:	NO	COMPARACIÓN O DE MERCADO	
De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que en razón a que la investigación de mercado no se pudo establecer comparación por ausencia de ofertas o por que la encontrdas no eran comparables se procedio a definir el valor del terreno con base en encuestas a personas conocedoras del mercado de predios, la cual se presenta bajo la gravedad de juramento.Para construcciones aplicamos costo reposición Fitto y Corvini.	SI	COSTO DE REPOSICIÓN	
		RESIDUAL	
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
	OTRO	otro_metodologia	
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2
Encuesta	Carlos Suarez	3134154516	$50.000
Encuesta	Gentil Maria Aragon	3142272166	$50.000
Encuesta	James Andres Rodriguez	3125804492	$55.000

Media Aritmética:	X = x / N		$51.667
Desviación estándar:	S = Raiz Cuadrada (x - X)2 / N		2.887
Coeficiente de variación:	V = (S/X) x 100		5,59

VALOR TERRENO		
Área	Valor por $ m2	Valor Total
763	$51.000	$ 38.913.000

VALOR CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
CASA	170	$205.000	$34.850.000

POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Predio en regular estado de conservacion, ubicado en centro poblado de Lozania Purificacion, con limitantes para el acceso ya que el pricipal es fluvial a 60 minutos del municipio de Prado.

TOTAL AVALUO	$ 73.763.000

VALOR EN LETRAS	SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL SUR COLOMBIANO CC SAS.
NOMBRE DEL AVALUADOR: FAIVER GUEVARA TORRECILLAS
NRO DE IDENTIFICACION: 83089228
NRO RAA: AVAL -83089228

OBSERVACIONES ESPECIALES

1- El presente avaluo toma como area la informacion reportada en consulta catastral IGAC, la cual establece un area de763 m2, inferior a la registrada en la matricula inmobiliaria 368-7570, la cual establece un area de 1,4600 HAS; el area se determino de acuerdo a la coherencia con la informacion dada por el administrador del preddio y teniendo en cuenta los rangos de tolerancia contenidos en la Resolución conjunta IGAC número 1101 SNR número 11344 de 2020.

2-De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que en razón a que la investigación de mercado no se pudo establecer por ausencia de ofertas o porque las encontradas, no eran comparables, se procedió a definir el valor del terreno con apoyo en encuestas de personas conocedoras del mercado de predios. La cual se presenta bajo la gravedad de juramento.

3- Para las construcciones se aplico el metodo de costo de reporsicion y se realizo afectacion en factor de comercializacion por la dificultad de acceso a la zona de ubicacion del predio.

4- Se presenta formato de avaluo urbano teniendo en cuenta que se trata de un inmueble que se encuentra en un centro poblado, su destinacion es residencial y el uso de suelo de acuerdo a la norma, Proyecto de acuerdo 015 de 2001 corresponde: Centro poblado rural

COSTO DE REPOSICION

COSTO DE REPOSICION

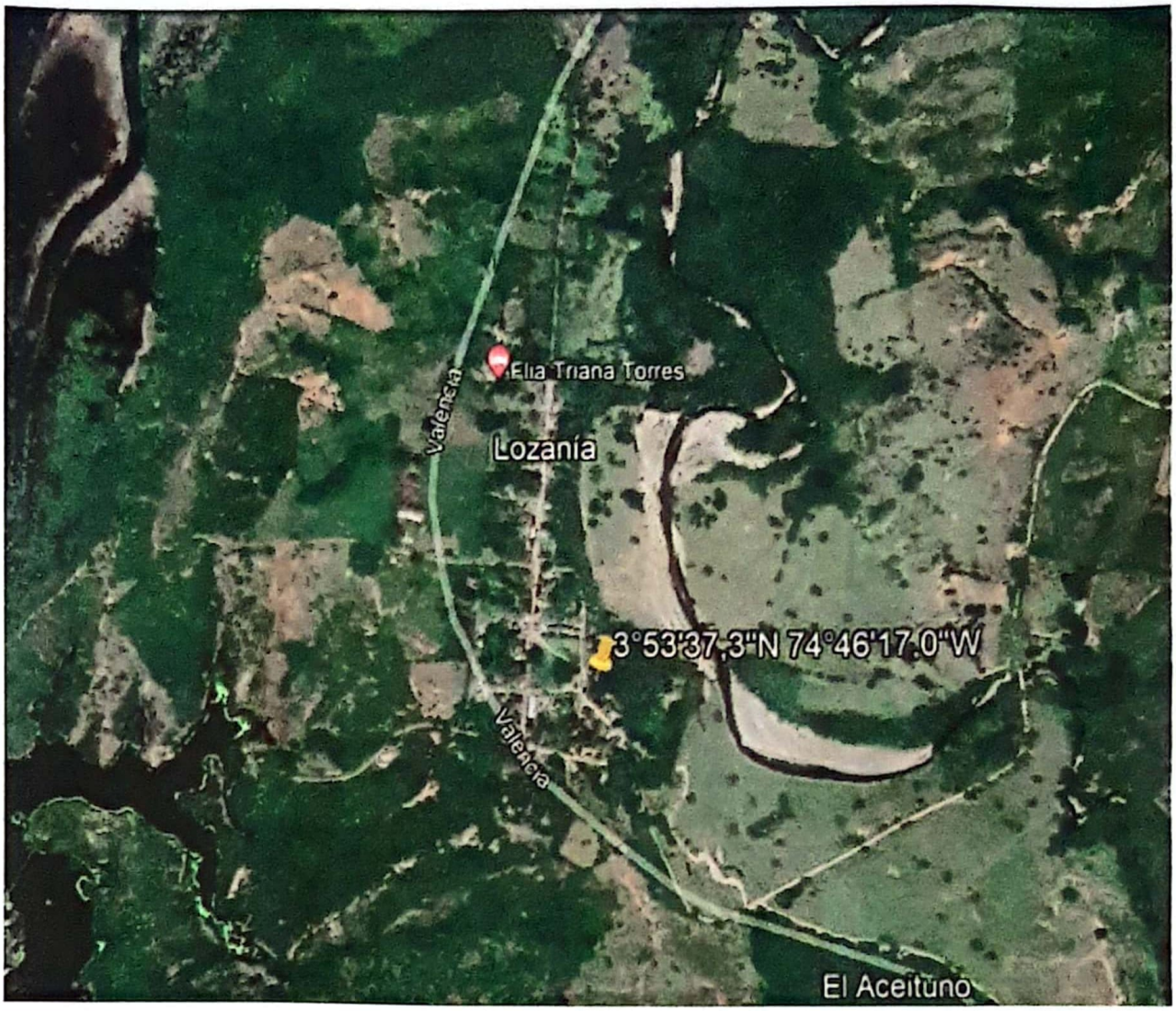
FITTO Y CORVINI

DETALLE	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECION	VALOR DEPRECIADO	F. COMERCIAL	VALOR ADOPTADO
CASA	23	70	32,86%	4	62,90%	694.000	436.499	257.501	$206.000	$ 205.000

Presupuesto de Obra por Capitulos Vivienda

Capitulo	Descripción	Total capitulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	$ 1.228.640,00	1,26%
2,00	CIMENTACIÓNES	$ 7.629.254,94	7,84%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	$ 20.939.999,52	21,55%
4,00	MUROS Y REPELLOS	$ 17.297.947,70	17,80%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 1.879.696,02	1,93%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 6.446.900,00	6,63%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	$ 16.925.176,00	17,42%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	$ 1.801.984,00	1,85%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	$ 5.333.510,00	5,49%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	$ 4.632.379,28	4,77%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	$ 1.355.164,00	1,39%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 976.752,00	1,01%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 1.484.480,02	1,53%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	$ 166.955,51	0,17%
15,00	PINTURAS	$ 127.260,00	0,13%
16,00	CERRAJERÍA	$ 517.960,00	0,53%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	$ 2.880.087,00	2,96%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	$ 2.164.729,50	2,23%
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 3.994.980,00	4,11%
Porcentaje de valor indirec	Valor total presupuesto	$ 97.174.964,49	100,00%
	Valor m2	$ 694.106,17	
	m2 costos indirectos	$ -	
	Valor total m2	$ 694.106,17	
	Valor total m2 redondeado	$	694.000,00

UBICACIÓN DEL PREDIO



Powered by CamScanner

UBICACIÓN DEL PREDIO



Consulta Catastral

Número predial: 73585040000000015000400000000
Número predial (anterior): 735850400001500040000
Municipio: Purificación, Tolima
Dirección: K 1 2 12 18
Area del terreno: 763 m2
Área de construcción: 170 m2
Destino económico: HABITACIONAL
Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



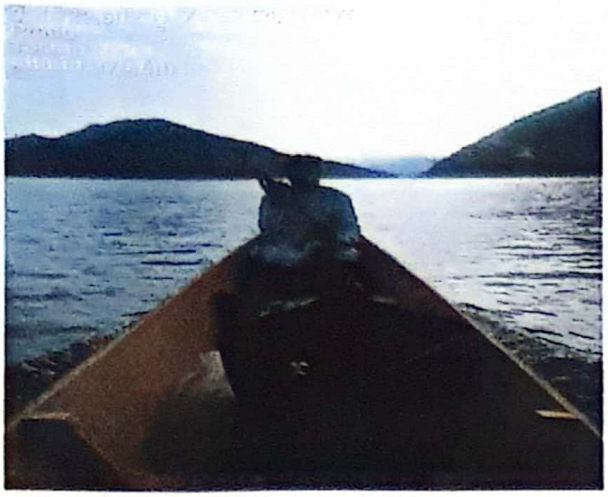
Consulta de clases agrológicas

Identificación general | Clases

Código	Descripción	Área	%
VIs	Principales limitantes: Estas tierras presentan limitaciones para la actividad agropecuaria, debido a la poca profundidad efectiva del suelo por la presencia de cascajo y piedra, a la baja fertilidad y a las pendientes fuertes que imposibilitan el uso de maquinaria agrícola Usos recomendados: Las áreas de pendientes suaves se pueden utilizar en ganadería estabulada, con pastos mejorados o de corte Prácticas de manejo: No mecanizables aptas para la ganadería semi-intensiva y uso forestal; requieren moderadas prácticas de manejo para evitar la erosión Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Tolima Escala: 1:100.000 Año: 1997	0.08 ha	100.00%

REGISTRO FOTOGRAFICO

TRAPORTE FLUVIAL REPRESA DE PRADO



VIA DE ACCESO AL CENTRO POBLADO



VIA QUE CONCUDUCE HACIA EL PREDIO



FRENTERA DE LA CASA



FRENTERA DE LA CASA



HABIATACION 1



Powered by CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO

HABIATCION 1



SAGUAN DELANTERO



SALA



BAÑO HABITACION 1



SALA



HABITACION 2



Powered by CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO

HABITACION 2



HABITACION 2



BAÑO 2



BAÑO 2



BAÑO 2



ALBERCA



Powered by CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO

PASILLO



PASILLO



COCINA



GARAJE



PARTIO TRASERO



LOTE



Powered by CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO

LOTE



LOTE



LOTE Y ZONA VERDE



PARQUE COLINDANTE



PREDIO COLINDANTE



VIA PRINCIPAL Y LINDERO



Powered by CamScanner