



AVALUO DE PERTENENCIA

DIRECCION : CARRERA 13 NUMERO 13-01/05 CASA LOTE

BARRIO : LAS BRISAS

MUNICIPIO : CAJAMARCA

DEPARTAMENTO : TOLIMA

FECHA DE VISITA : JULIO 15 DE 2.021

FECHA DE INFORME : JULIO 28 DE 2.021

PROPIETARIOS

**(MARIA SARA DIAZ MOLINA, RAUL
MOLINA MOLINA Y OTROS)**

**AVALUADOR : DAGOBERTO RIOS LOPEZ
R.N.A 3863
AFILIADO SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
AVALUADORES DEL TOLIMA
RAA AVAL-93286933**



CONTENIDO

- 1- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2- ASPECTOS JURIDICOS
- 3- DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO
- 4- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION
- 5- ASPECTO ECONOMICO
- 6- CONSIDERACIONES
- 7- SUSTENTACION Y DETERMINACION DEL AVALUO
- 8- CUADRO DE AREAS Y VALORES
- 9- ANEXOS
- 10- CERTIFICACION



1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJETO DEL AVALUO:

Determinar linderos y cabida superficial del lote en mención.

1.2 SOLICITANTE:

Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca Tolima, Raúl Molina Molina, Freddy Montoya Ramirez, Lorena Montoya Ramirez, Yolanda Montoya Ramirez y Jairo Montoya Ramirez.

1.3 DIRECCION INMUEBLE:

El inmueble se ubica en la carrera 3 numero 13-01/05, Barrio Las Brisas, Cajamarca Tolima. Según catastro carrera 3 numero 13-01/05 y calle 13 número 2-49.

1.4 PROPIETARIO (A):

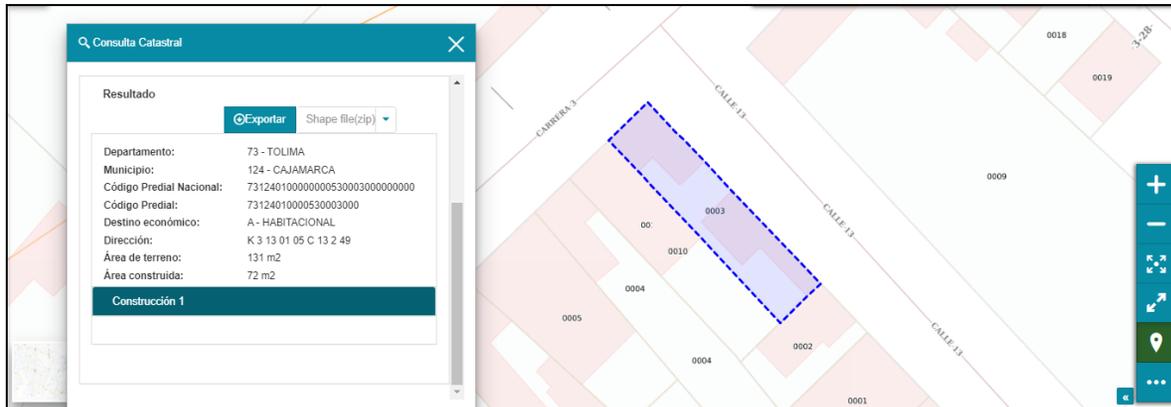
Maria Sara Diaz Molina CC No 28.950.652
Raúl Molina Molina CC No 6.011.170
Freddy Montoya Ramirez CC No 6.010.540
Yolanda Montoya Ramirez CC No 28.946.297
Jairo Montoya Ramirez CC No 6.009861
Lorena Montoya Ramirez CC No 28.948.628

1.5 CLASE DE INMUEBLE:

Urbano.

1.6 LOCALIZACION GEOGRAFICA:

El lote con sus respectivas edificaciones se encuentra ubicado geográficamente en las siguientes coordenadas: Latitud Norte 4° 26' 18.8" y longitud oeste 75° 25' 44,0" con una altura promedio sobre el nivel del mar de 1.776 metros.



Plano del lote según Igac.

1.7 SERVICIOS PUBLICOS:

Del Sector:

Presenta servicios públicos básicos como son: red de energía eléctrica, red de telefonía celular, red de acueducto municipal, red de alcantarillado municipal y red de gas domiciliario.

Del Inmueble:

Red de energía eléctrica, red de acueducto, red de telefonía celular, red de alcantarillado y red de gas domiciliario; funcionando normalmente.

2- ASPECTOS JURIDICOS

2.1 TITULACION:

Inmueble adquirido mediante escritura pública número 23 de fecha 2-02-2012, Notaria Única de Cajamarca, modo de adquisición compra venta Derechos común $\frac{1}{4}$ parte, personas que intervienen en el acto: de Arroyave de Salazar Noemi a Diaz Molina Maria Sara y Molina Molina Raúl.



2.2 MATRICULA INMOBILIARIA:

354-1653

2.3 CEDULA CATASTRAL:

73-124-01-00-0053-0003-000

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico. Actualmente el predio presenta una medida cautelar, en el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca; demanda en proceso de pertenencia radicado 731244089001-2019-00059 de Diaz Molina Maria Sara CC No 28.950.652; Molina Molina Raúl CC No 6.011.170; Montoya Ramirez Freddy CC No 6.010.540; Montoya Ramirez Yolanda CC No 28.946.297; Montoya Ramirez Jairo CC No 6.009.861; Montoya Ramirez Lorena CC No 28.948.628 y herederos inciertos e indeterminados de Adolfo de Jesús Zapata y Otros.

3- DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

3.1 LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES ENCONTRADOS EN EL CERTIFICADO DE TRADICION:

Mide poco mas o menos once metros por la carrera y veinticuatro metros por la calle, alinderado así: por el frente Occidental con calle de por medio con solar numero 459 adjudicado a Francisco Rojas; por el costado derecho o Norte calle transversal de por medio con la cual forma un angulo recto, haciendo esquina con la calle principal que conduce al caserío de Anaime, con casa y solar de Marcelino Gomez; por el costado Sur, del mismo frente, con casa y solar de Isabel Guzmán y por el costado Oriental y fondo, con Victor N, y calle 13 de por medio.



3.2 LINDEROS INDIVIDUALES DIVISION 5 LOTES

DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS

MUNICIPIO DE CAJAMARCA

BARRIO: LAS BRISAS

PREDIO: CARRERA 3 NUMERO 13-01/05

PROPIETARIOS: RAUL MOLINA MOLINA Y OTROS

El lote de terreno, actualmente se encuentra dividido en 5 lotes, discriminados a continuación, según plano cartográfico elaborado por el Topógrafo Luis Eduardo Acero Parra, cedula de ciudadanía número 6.008.951 de Cajamarca, Licencia Profesional número 01-2166 CPNT, celular número 311-4495981:

LOTE 1 RAUL MOLINA MOLINA Y MARIA SARA DIAZ MOLINA

NORTE: En línea ondulada de 24.40 metros en colindancia con los predios de Freddy Montoya Ramirez, lote 2; Lorena Montoya Ramirez, Lote 3; Yolanda Montoya Ramirez, lote 4 y Jairo Montoya Ramirez, lote 5

SUR: en línea recta de 24.40 metros con propiedad perteneciente al Instituto Colombiana de Bienestar Familiar.

ORIENTE: En distancia de 5 metros con propiedad de la sucesión Morales Cuta.

OCCIDENTE: En distancia de 5,50 metros con la carrera tercera.

Este predio presenta dos tipos de construcciones a saber; una ubicada en el primer piso, la cual consta de sala comedor, cocina, 5 alcobas, 1 baño, edificación en bloque de ladrillo y bahareque en parte, la cual posee una vetustez aproximada de 18 años, buen estado de conservación.



Una segunda construcción ubicada en el segundo piso, la cual posee sala-comedor, cocina, 2 alcobas, baño y patio de ropas, vetustez 1 año aproximadamente, posee muros en bloque de ladrillo, revocados, estucados y con pintura para interiores, pisos cerámicos, cielo rasos en pvc, buen estado de conservación. Area del lote 128 M2

LOTE 2 FREDDY MONTOYA RAMIREZ

NORTE: En distancia de 6 metros con la calle 13 en toda su extensión.

SUR: En distancia de 6 metros con predio lote 1 de propiedad de Raúl Molina Molina y Maria Sara Diaz Molina

ORIENTE: En distancia de 5,51 metros con predio de Lorena Montoya Ramirez.

OCCIDENTE: En distancia de 5,52 metros con la carrera tercera.

Este lote posee una construcción de 3 pisos, discriminada de la siguiente manera: el primer piso posee una sala-comedor, 1 baño y 1 alcoba, el segundo piso cuenta con 2 alcobas, 1 baño social, 1 estar y el tercer piso posee un área de lavandería; vetustez aproximada 15 años, edificación construida en bloque de ladrillo, revocado y pintado con pintura para interiores, pisos en cerámica. Área del Lote 33.10 M2

LOTE 3 LORENA MONTOYA RAMIREZ

NORTE: En distancia de 6 metros con la calle trece

SUR: En distancia de 6 metros con el predio de Raul Molina Molina y Maria Sara Diaz Molina.

ORIENTE: En distancia de 5,50 metros con predio de Yolanda Montoya Ramirez.



OCCIDENTE: En distancia de 5,51 metros con predio de Freddy Montoya Ramirez.

Este lote posee una construcción de 3 pisos, discriminada de la siguiente manera: en el primer piso se encuentra 1 garaje, 1 deposito y 1 baño; el segundo piso posee 2 alcobas, 1 baño, 1 sala comedor y un tercer piso con 1 alcoba, 1 baño, 1 cocina y 1 hall interior.

Construcción en ladrillo paredes revocadas y pintadas, pisos en cerámica, cubierta para el tercer piso teja de zinc, paredes independientes de los otros inmuebles. Área del lote 34.23 M2

LOTE 4 YOLANDA MONTOYA RAMIREZ

NORTE: En distancia de 6,03 metros con la calle 13

SUR: En distancia de 5,83 metros con predio de de Raúl Molina Molina y Maria Sara Diaz Molina.

ORIENTE: En distancia de 6.08 metros con predio de Jairo Montoya Ramirez.

OCCIDENTE: En distancia de 6.08 metros con predio de Lorena Montoya Ramirez.

Edificación de 3 pisos, distribuidos de la siguiente manera: el primer piso posee 1 sala comedor y 1 cocina, el segundo piso posee 2 alcobas, 1 baño social y 1 hall interior, el tercer piso posee 2 alcobas, 1 baño y 1 área de lavandería, vetustez de la edificación 21 años aproximadamente, construcción en ladrillo, revocado y pintura para interiores, pisos en cerámica. Área del lote 34.23 M2

LOTE 5 JAIRO MONTOYA RAMIREZ

NORTE: En distancia de 6.38 metros con la calle 13

SUR: En distancia de 6.59 metros con predio de de Raúl Molina Molina y Maria Sara Diaz Molina.



ORIENTE: En distancia de 6 metros con predios de la sucesión de la familia Morales Cuta.

OCCIDENTE: En distancia de 6.08 metros con predio de Yolanda Montoya Ramirez.

Edificación de dos pisos con entradas independientes desde la calle 13, consta de: un primer piso con 2 alcobas, 1 baño, 1 cocina y 1 sala comedor; segundo piso también con 2 alcobas, 1 baño, 1 cocina y 1 sala comedor; pisos en cerámica para el primer piso y cemento afinado para el segundo, muros en bloque de ladrillo revocado y pintura para interiores, vetustez 16 años aproximadamente, puertas y ventanas en lamina ornamentada. Área del lote 37.88 M2

3.2 TOPOGRAFIA:

El lote posee una topografía plana en todo su contorno

3.4 CUADRO DE AREAS:

PROPIETARIO	LOTE	AREA EN M2
Raul Molina	1	128,00
Freddy Montoya Ramirez	2	33,10
Lorena Montoya Ramirez	3	33,00
Yolanda Montoya Ramirez	4	34,23
Jairo Montoya Ramirez	5	37,88
TOTAL AREA DEL LOTE		266,21

NOTA: Área tomada del plano cartográfico referenciado anteriormente, Topógrafo Luis Eduardo Acero Parra Licencia Profesional número 01-2166 CPNT.

En visita de inspección se constató y se dividió el área relacionada anteriormente, comprobando los alinderamientos y verificando los linderos descritos en la cartografía, llegando a la conclusión que corresponden en su totalidad al inmueble anteriormente descrito.



4- CONCLUSIONES GENERALES

Es de mencionar que las 5 edificaciones que se encuentran en el lote, cada una posee los muros independientes, geográficamente se encuentran bien definidos sus alinderamientos, por la carrera tercera se encuentran dos inmuebles y por la calle trece los otros tres, mencionando que el lote dos perteneciente a Freddy Montoya Ramirez, es esquinero.

5- ANEXOS

Anexo ubicación del predio, plano topográfico y su respectivo estudio fotográfico.

6- CERTIFICACION

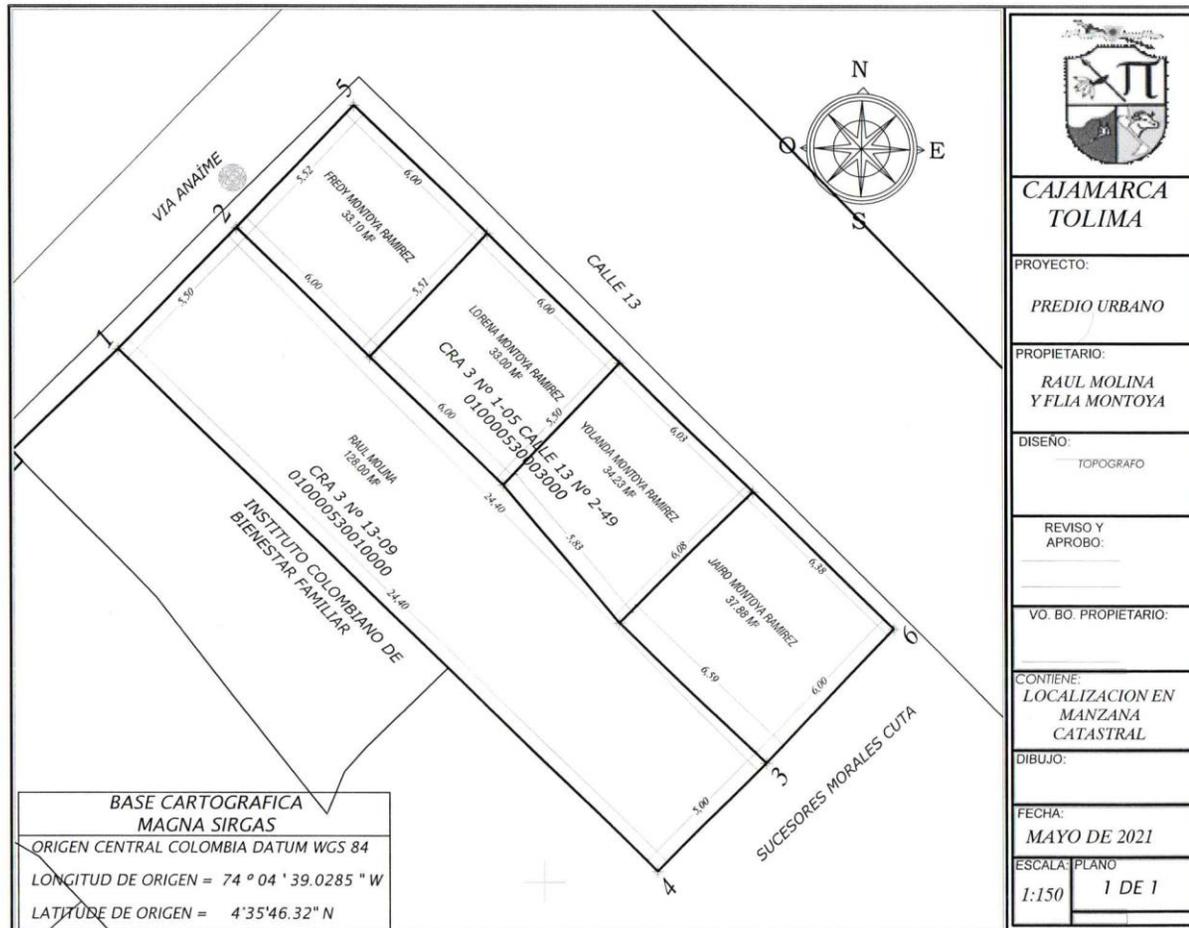
Declaro que he inspeccionado personalmente el bien descrito en el presente informe, que en ningún momento he tenido ni directa ni indirectamente interés alguno en el mismo, habiendo sido elaborado el presente informe, bajo las normas de ética profesional fijadas por el Registro Nacional de Avaluadores.



R I O S A S E S O R I A S
D A G O B E R T O R I O S L O P E Z
Avaluador Profesional RNA 3863 RAA AVAL-93286933
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF

Cordialmente,

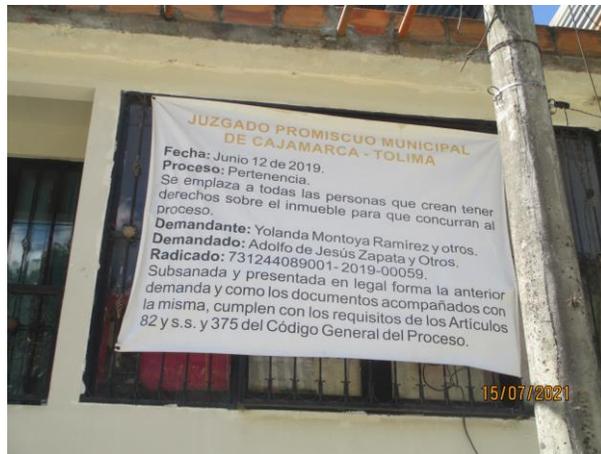
DAGOBERTO RIOS LOPEZ
R.N.A NÚMERO 3863
AFILIADO SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES DEL
TOLIMA
Registro Abierto de Avaluadores RAA Aval-93286933



PLANO GENERAL DE LOS LOTES



ESTUDIO FOTOGRAFICO



RADICADO



FACHADA SOBRE LA CARRERA TERCERA



UBICACIÓN SOBRE LA VIA



FACHADA LOTE 1 RAUL MOLINA MOLINA



ASPECTO PRIMER PISO LOTE 1



SEGUNDO PISO LOTE 1



FACHADA LOTE 2 FREDDY MONTOYA RAMIREZ



ASPECTO INTERIOR LOTE 2 SEGUNDO PISO



ASPECTO LOTE 2 PRIMER PISO



LOTE 3 LORENA MONTOYA RAMIREZ



ASPECTO PRIMER PISO LOTE 3



SEGUNDO PISO LOTE 3



LOTE 4 YOLANDA MONTOYA RAMIREZ



ASPECTO PRIMER PISO LOTE 4



SEGUNDO PISO LOTE 4



FACHADA LOTE 5 JAIRO MONTOYA RAMIREZ



PRIMER PISO LOTE 5



SEGUNDO PISO LOTE 5