



HONORABLE:

JUZGADO LABORAL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANA – CESAR

Dra. MAGOLA DE JESUS GOMEZ DIAZ.

J01lctoChiriguana@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF.	PROCESO EJECUTIVO LABORAL.
DEMANDANTE.	EDER ENRIQUE BANDA ROMERO
DEMANDADO.	ALVARO GARCIA AGUILAR Y OTROS
COD. INTERNO	L – 25 KM - 2021
ASUNTO	ALLEGO AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE
RADICADO	20178310500120150013700

JAIME CACERES ALVAREZ, Abogado en ejercicio, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la C.C. **79.323.735 de Bogotá y T.P. 134.684 del C.S.J.**, obrando como apoderado judicial del señor **EDER ENRIQUE BANDA ROMERO**, muy comedidamente me dirijo ante usted con el fin de allegar el avalúo comercial del bien inmueble urbano Numero de matrícula inmobiliaria 192-13894 ubicado en Calle Bolívar 7 No. 1 – 168, Barrio Palmarito de CHIRIGUANA - CESAR, en concordancia con el artículo 444 del Código General del proceso y así como lo dispone su honorable despacho en auto 165 N° de fecha 14 de febrero de 2023

De otro lado, cumplidos los términos de ley y presentado el peritazgo solicito a su señoría y ruego a su Despacho fijar fecha y hora para el remate del bien inmueble de acuerdo con lo establecido en el articulo 448 concordante con el art 452 del código general del proceso. Espero de sus buenos oficios.

ANEXO

-Peritaje de Avalúo comercial del bien inmueble Numero de matricula inmobiliaria 192-13894.

DATOS PARA NOTIFICACIONES PERTINENTES

APODERADO: JAIME CACERES ALVAREZ

DIRECCION: CALLE 16 A # 16 – 26 BARRIO URBINA, MONTERIA -CORDOBA.

CELULAR: 301577 2020

E-MAIL: caceresalvarez411@gmail.com - Kpitalsj.asesores@gmail.com

Del señor Juez, Atentamente.

JAIME CACERES ALVAREZ
C.C. 79.323.735 DE Bogotá
T.P. 134.684 del C.S.J

ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. No 77.100.446 de Chiriguaná-Cesar Calle 8

No 13 -210 La delicia

Cel.: 3216776083

Email: arturosalazardaza@gmail.com

PERITO- AVALUDOR

Doctor

JAIME CACERES ALVAREZ

Calle 16 A No. 16 – 26, Barrio Urbina

Montería Córdoba.

E. S. D.

Por medio de la presente remisoría le estamos enviándole 4 folios del dictamen pericial de **ALVARO GARCIA AGUILAR C.C. 6.869.561 DE CHIRIGUANA CESAR, CARMEN GARCIA AGUILAR C.C. 26.732.945 DE CHIRIGUANA CESAR Y ENRIQUE GARCIA AGUILAR CC. 5013.484 DE CHIRIGUANA CESAR** con sus respectivos anexos como es:

- ✓ Copia de la lista de auxiliares de la justicia del 25 de Diciembre de 2015, la cual todavía está vigente, donde está incluido el señor perito **ARTURO JOSE SALAZAR DAZA**.
- ✓ Copia de la cedula de ciudadanía ampliada del perito en referencia.
- ✓ 4 fotos a color de dicho predio en conflicto jurídico.
- ✓ Paz y salvo de dicho valor pactado por mi actuación en dicho trabajo.

Arturo Jose Salazar Daza

ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. 77.100.446 de Chiriguaná Cesar

Celular: 3216776083

Auxiliar de la Justicia perito evaluador del C.S.J

ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. No 77.100.446 de Chiriguaná-CesarCalle 8

No 13 -210 La delicia

Cel.: 3216776083

Email: arturosalazardaza@gmail.com

PERITO- AVALUDOR

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO DE ALVARO GARCIA AGUILAR C.C. 6.869.561 DE CHIRIGUANA CESAR, CARMEN GARCIA AGUILAR C.C. 26.732.945 DE CHIRIGUANA CESAR Y ENRIQUE GARCIA AGUILAR CC. 5013.484 DE CHIRIGUANA CESAR

1. DATOS GENERALES

1.1 Localización

1.1.1 Dirección del Inmueble: Calle Bolívar 7 No. 1 – 168, Barrio Palmarito
1.1.2 Ubicación del Inmueble: Chiriguaná – Cesar
1.1.3 Barrio: Palmarito

1.2 Información Básica

1.2.1.1 Solicitante **Doctor JAIME CACERES ALVAREZ**
1.2.2 Clase de Avalúo Comercial
1.2.3 Tipo de inmueble Lote de terreno
1.2.4 Propietario **ALVARO GARCIA (Q.E.P.D) Y OTROS,**
1.2.5 Fecha de Visita al inmueble 01 de Marzo de 2023
1.2.6 Nombre del evaluador ARTURO JOSE SALAZAR DAZA
1.2.7 Cedula de ciudadanía 77.100.446 de Chiriguaná – Cesar

2. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

2.1 Normatividad

Uso del suelo Residencial
Complementario Comercial
Patio o lote 283.484 M²

2.2 Infraestructura Urbanística

2.2.1 Infraestructura vial

El inmueble material de estudio está ubicado medianero sobre la **Calle Bolívar 7 No. 1 – 168, Barrio Palmarito**, Ambas vías vehiculares se encuentran con pavimento y en buen estado de conservación, el inmueble está cerca de vías que poseen tráfico de un 90%.

2.2.2 Actividad Predominante.

El sector dentro del cual se encuentra ubicado el inmueble objeto de este avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial. Es un lote de terreno de 283.484 M²

2.2.3 Infraestructura de servicio público.

Este predio no cuenta con los servicios públicos, y además en la vía e iluminación pública adecuada.

ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. No 77.100.446 de Chiriguaná-CesarCalle 8
No 13 -210 La delicia
Cel.: 3216776083
Email: arturosalazardaza@gmail.com
PERITO- AVALUDOR

2.2.4 Estratificación socioeconómica.

El inmueble la estratificación se encuentra determinada en el plano censal como **estrato socioeconómico 2, en la Calle Bolívar 7 No. 1 – 168, Barrio Palmarito.**

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1 Terreno

3.1.1 Topografía	Plano
Área del terreno	El área total del terreno es de 283.484M ²
Forma geométrica	Es un rectángulo
Detalle de servidumbre	No
3.1.2 Destinación actual	Residencial

3.2 LINDEROS

NORTE: Con 13.10 metros.
SUR: Con 13.10 metros.
ESTE: Con 21.64 metros.
OESTE: Con 21.64 metros.

Estos linderos son tomados de acuerdo a la escritura No. 105 del 30 de abril de 1991, de la notaria Única de Chiriguaná Cesar

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO INMUEBLE.

4.1 Área de del lote	283.484 M2
Frente	21.64 M2
Fondo	13.10 M2
Altura libre	283.484 M2
Estado de conservación del lote	Se encuentra en regular estado de Conservación.

En el predio se encuentra presencia de árboles maderables como pivijai

4.2 Servicios Públicos

SERVICIO	No hay
-----------------	---------------

Dependencias.

El predio materia de éste avalúo comercial se un lote de terreno, ubicado en la

ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. No 77.100.446 de Chiriguaná-CesarCalle 8

No 13 -210 La delicia

Cel.: 3216776083

Email: arturosalazardaza@gmail.com

PERITO- AVALUDOR

Calle Bolívar 7 No. 1 – 168, Barrio Palmarito, el inmueble o lote de terreno se en cuenta encerrado por sus 3 lados cardinales con muro de concreto, ladrillo y cemento, a una altura de 1.metro con 70 centímetro y el otro lado del solar en referencia se encuentra cercado con alambre púa y postes de madera de corazón y madera blanca y pedazos de láminas de zinc, dicho predio o inmueble tiene de frente 2 muros de concreto vaciado para ubicar el portón con un espacio de 5.10 metros por 2 metros de altura, las paredes del lote en parte están deterioradas, en el lote no hay ninguna clase de mejora, el lote está ubicado en la **Calle Bolívar 7 No. 1 – 168, Barrio Palmarito**, entre la carreras 1 y 2, el predio no tiene ninguno de los servicios públicos dicho inmueble tiene una extensión aproximadamente de 283.484 M2, de acuerdo a la escritura pública 105 del 30 de Abril de 1991, anexo al proceso en referencia, identificado con el No, de matrícula 192 – 13894 de la oficina de registros de Instrumentos públicos de Chimichagua Cesar, predial No. 01 – 010016 – 0009 - 000

ACLARACION en dicho inmueble lote de terreno fueron rectificadas las medidas del terreno por el perito evaluador arrojando las siguientes medidas, de frente 30.90 M, fondo: 30.63 M, arrojando una extensión de 946.467 M2, inciertas, pero se escogió las medidas para el avalúo comercial las que se reflejan en la escritura pública No. 105 del 30 de Abril de 1991 anexo al expediente del proceso en referencia.

DISCRIMINACIÓN DE MATERIALES UTILIZADOS
EN EL LOTE DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	BUENO	REGULAR	MALO
Cimentación concreto y sobre nivel en ladrillo	X		
Poste de corazón y madera blanca	X		

5. ASPECTO ECONOMICO

- 5.1 Destino económico actual del inmueble: Para construcción de vivienda
- 5.2. Actividad edificadora de la zona: Durante la visita se detectó Construcciones en la zona.

6. SUSTENTACION DEL AVALUO

6.1. Metodología aplicada para el avalúo

Se trabajó con el método residual el cual busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto del avalúo .

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar el monto total de la venta proyectada, los costos totales y las utilidades esperadas del proyecto constructivo, es indispensable que además de la facilidad técnica y jurídica se avalúa la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender proyectado.

ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. No 77.100.446 de Chiriguaná-CesarCalle 8
No 13 -210 La delicia
Cel.: 3216776083
Email: arturosalazardaza@gmail.com
PERITO- AVALUDOR

Y con el método de reposición que es el que permite establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total del lote de terreno a precio de hoy.

7. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más importantes del inmueble expuesto en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en el dictamen de justiprecio comercial, las siguientes particularidades.

El terreno se avalúa por parte, tomando como base el valor de la construcción existente en el mercado para este estrato 2 y posteriormente teniendo el valor obtenido como resultado de aplicar el método residual además se le reconoce su ubicación como lote medianero y su proximidad a la vía principal del sector y el valor del terreno del predio en estudio es de **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$25.513.560)** moneda corriente.

8. FORMULA UTILIZADA

Tenemos:

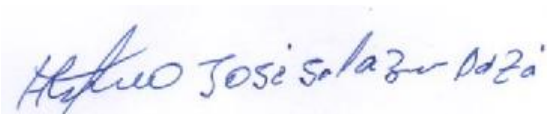
- Área del predio por valor del metro cuadrado del terreno

AVALUO COMERCIAL

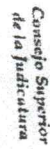
	M2	VALOR M2	
Lote de terreno	283.484	\$90.000	\$25.513.560
VALOR TOTAL			\$25.513.560

Son: **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$25.513.560)** monedas corrientes

Atentamente



ARTURO JOSE SALAZAR DAZA
C.C. 77.100.446 de Chiriguaná Cesar
Celular: 3216776083
Auxiliar de la Justicia perito evaluador del C.S.J



RAMA JUDICIAL
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL CESAR - DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALEDDUPAR
OFICINA JUDICIAL DE VALEDDUPAR
Y
OFICINA JUDICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR
SEGUN DOCUMENTACION APORTADA POR LOS ASPIRANTES A CONTINUACION DE RELACION LOS INSCRITOS EN LA CATEGORIA PENITOS ANALIZADORES

[illegible]

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
77.100.446

NUMERO

SALAZAR DAZA

APELLIDOS

ARTURO JOSE

NOMBRES

Arturo Jose Salazar Daza

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 26-OCT-1960

CHIRIGUANA
(CESAR)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.57
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

03-ABR-1979 CHIRIGUANA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

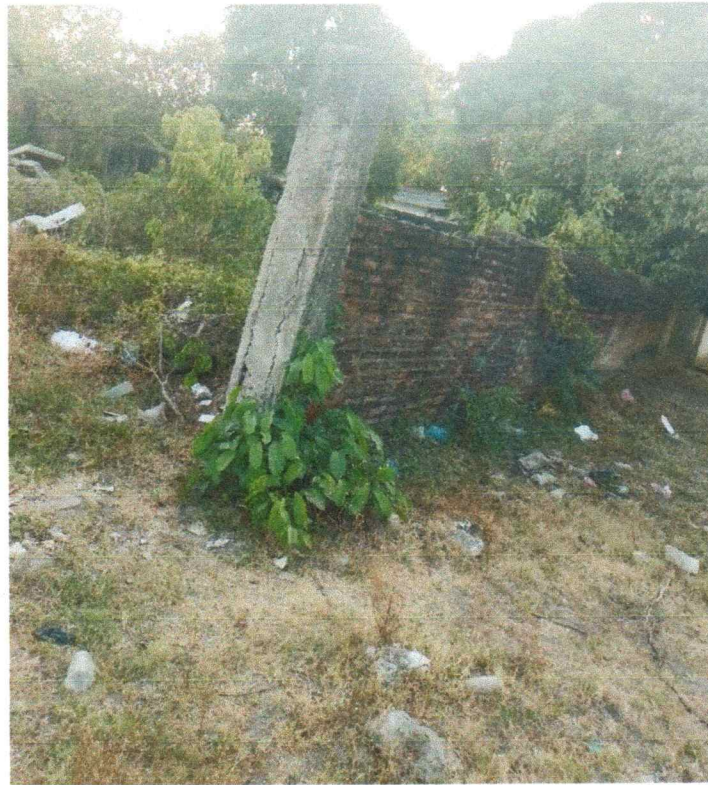
Alba Lugo
REGISTRADORA NACIONAL
ALBA LUGO LOPEZ



A-1237500-37110702-M-0077100446-20030830

04116.03241A 02 128284041

FRENTE DEL LOTE DE TERRENO DE ALVARO GARCIA (Q.E.P.D) Y OTROS



FOTOS DEL LOTE DE TERRENO DE ALVARO GARCIA (Q.E.P.D) Y OTROS



ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. No 77.100.446 de Chiriguaná-Cesar Calle 8

No 13 -210 La delicia

Cel.: 3216776083

Email: arturosalazardaza@gmail.com

PERITO- AVALUDOR

Doctor

JAIME CACERES ALVAREZ

Calle 16 A No. 16 – 26, Barrio Urbina

Monteria Córdoba.

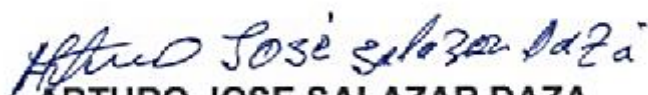
Correo electrónico: casaresalvarez411@gmail.com

E. S. D.

PAZ Y SALVO

Por medio de la presente hago constar que el señor **JAIME CACERES ALVAREZ**, el señor **ARTURO JOSE SALAZAR DAZA**, identificado con la cedula de ciudadanía número 77.100.446 de Chiriguaná Cesar, se encuentra a **PAZ Y SALVO** por concepto de la elaboración del avalúo comercial dentro del proceso jurídico de la referencia en la suma **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)** moneda corriente

De usted, atentamente,



ARTURO JOSE SALAZAR DAZA

C.C. 77.100.446 de Chiriguaná Cesar

Celular: 3216776083

Auxiliar de la Justicia perito evaluador del C.S.J

ALLEGO AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE RADICADO.
20178310500120150013700

JAIME CACERES ALVAREZ <caceresalvarez411@gmail.com>

Lun 13/03/2023 4:20 PM

Para: Juzgado 01 Laboral Circuito - Cesar - Chiriguana <j01lctoChiriguana@cendoj.ramajudicial.gov.co>

HONORABLE:

JUZGADO LABORAL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE CHIRIGUANA – CESAR

Dra. MAGOLA DE JESUS GOMEZ DIAZ.

[J01lctoChiriguana@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01lctoChiriguana@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

REF.	PROCESO EJECUTIVO LABORAL.
DEMANDANTE.	EDER ENRIQUE BANDA ROMERO
DEMANDADO.	ALVARO GARCIA AGUILAR Y OTROS
COD. INTERNO	L – 25 KM - 2021
ASUNTO	ALLEGO AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE
RADICADO	20178310500120150013700



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)