



**SU ABOGADO**  
WALTER MUJICA INFANTE

Señor  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA**  
E. S. D.

**REFERENCIA:** EJECUTIVO SINGULAR  
**DEMANDANTE:** GERARDO CARREÑO ORTIZ  
**DEMANDADO:** JAIRO MOGOLLÓN PINEDA y OTRO  
**RADICADO:** 2016-373

Asunto: Allegando Documentos

**WALTER MUJICA INFANTE**, identificado como aparece al pide de mi firma, obrando en mi condición de apoderado del señor **GERARDO CARREÑO ORTIZ**, por medio del presente escrito me permito allegar, la actualización del avalúo del inmueble (11 folios) realizado por el señor JUAN CARLOS DIAZ CARIZ – Auxiliar de la Justicia, es de anotar que el predio se encuentra embargado y debidamente secuestrado dentro del proceso del radicado.

Lo anterior en cumplimiento a lo ordenado por su Despacho; por lo tanto, solcito a su Despacho se proceda a emitir el documento que da fecha para el remate del inmueble, toda vez que a la fecha el deudor no ha cumplido con el mandamiento de pago.

Cordialmente,

**WALTER MUJICA INFANTE**  
C.C No. 91.4380.27 de B/bermeja  
T.P. No. 120.031 C.S.J

Calle 49 N° 8 D-29 Of. 307 Centro Comercial Puerto Real- Barrancabermeja

Tel 3142371918

E-mail: waltermujicainfante@gmail.com



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUAN CARLOS DIAZ CARIZ – AUXILIAR DE LA JUSTICIA  
CELULAR: 317-5874494**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98  
R.N.A./ C.C-06-2790  
PERITO**

### **DATOS GENERALES DEL AVALUO**

<b>CLASE DE AVALUO:</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>DOCTOR WALTER MUJICA INFANTES</b>
<b>DIRECCION:</b>	<b>CARRERA 20 No 71-31 BARRIO LA LIBERTAD  BARRANCABEMREJA</b>
<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>URBANO ADECUADA PARA VIVIENDA</b>
<b>PROPIETARIO:</b>	<b>JAIRO MOGOLLON PINEDA</b>
<b>FECHA DE VISITA</b>	<b>22 DE AGOSTO DE 2020</b>
<b>AVALUADOR:</b>	<b>JUAN CARLOS DIAZ CARIZ  REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR MATRICULA # R.N.A. / C.C. – 06 – 2790  DIRECCION: CALLE 75A. # 32-53 BARRIO LA FLORESTA</b>



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUAN CARLOS DIAZ CARIZ – AUXILIAR DE LA JUSTICIA  
CELULAR: 317-5874494**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98  
R.N.A./ C.C-06-2790  
PERITO**

## **CONTENIDO.**

- 1. INTRODUCCION**
  - 1.1 TIPO DE AVALUO**
  - 1.2 DEFINICION**
- 2. MEMORIA DESCRIPTIVA**
  - 2.1 NOMENCLATURA**
  - 2.2 PROPIETARIO**
  - 2.3 CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACION ACTUAL**
  - 2.4 LOCALIZACION**
- 3. EL SECTOR**
- 4. DESCRIPCION Y ESPECIFICACION DEL INMUEBLE**
- 5. IDENTIDAD PREDIAL**
- 6. LINDEROS**
- 7. AREAS**
- 8. SERVICIOS**
- 9. REGLAMENTACION**
- 10. ASPECTOS ECONOMICOS**
- 11. FUENTES DE INFORMACION**
- 12. CONSIDERACIONES**
- 13. ANÁLISIS DE MUESTRA**
- 14. CUADRO DE AREAS Y VALORES**



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUAN CARLOS DIAZ CARIZ – AUXILIAR DE LA JUSTICIA  
CELULAR: 317-5874494**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98  
R.N.A./ C.C-06-2790  
PERITO**

**1. – INTRODUCCION  
1.1 TIPO DE AVALUO.**

De acuerdo con la solicitud el presente informe se refiere al AVALUÓ COMERCIAL

**1.2 - DEFINICION.**

**AVALUO COMERCIAL** es el valor del inmueble expresado en dinero entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar o recibir de contado por una propiedad, de acuerdo a las características generales, localización, actuando ambas partes libre de toda necesidad y urgencia.

**2. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

El inmueble objeto del presente avalúo, consta de un lote de terreno junto con la casa en el construida ubicado en la carrera 20 No 71-31 del barrio la libertad con la calle 72.

**2.1 NOMENCLARURA.**

Con su nomenclatura 71-31

**2.2 PROPIETARIO.**

Objeto del avalúo es del Lote de terreno junto con la construcción de propiedad del señor, JAIRO MOGOLLON PINEDA

**2.3 CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACION ACTUAL**

Clase de inmueble urbano adecuado para vivienda y comercio.

**2.4 LOCALIZACION**

Se localiza en la calle 72 con carrera 20 del barrio la libertad de la ciudad Barrancabermeja.

**3. EL SECTOR**

Su vías de acceso pavimentada tiene sus servicios de redes para línea parabólica y telefónica, tiene su alcantarillado, servicios de agua, luz y gas con sus respectivos contadores, transporte masivo de servicio particular y público, esta adecuada para vivienda.

**4. DESCRIPCION Y ESPECIFICACION DEL INMUEBLE**



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUAN CARLOS DIAZ CARIZ – AUXILIAR DE LA JUSTICIA  
CELULAR: 317-5874494**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98  
R.N.A./ C.C-06-2790  
PERITO**

Se trata de un lote de terreno junto con la casa en el construida esta en material de ladrillo y cemento, la cual consta de vías de acceso pavimentada, terraza con sus pisos en cerámica, con sus respectivos parasol, portón de entrada metálico, sala comedor garaje y cocina a la vez con su respectivo lava platos en acero inoxidable, un baño sanitario este sin ducha y enchapado, una alcoba con su respectivo baño sanitario interno con ducha y sus respectivos accesorios, pisos en cerámica, cieloerraso en eternit, paredes revocadas y pintadas, patio de ropa con sus pisos en tableta de barro cocido, techo de eternit, cuenta con sus servicios de agua, luz y gas con sus respectivos contadores, este inmueble se encuentra ubicado en la zona industrial del barrio la libertad y a la vez en zona comercial, ya que en el sector hay tienda, asaderos, y restaurantes, en el inmueble funciona un negocio de comidas.

#### **5. IDENTIDAD PREDIAL**

Matrícula inmobiliaria número 303-20086, registro catastral número 010202990024000, escritura número 1906 del 10 de septiembre de 2007 de la notaria primera de la ciudad de Barrancabermeja.

#### **6. LINDEROS**

Se encuentran alinderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** en forma irregular así: comenzando a medir del parámetro de la carrera 20 sigue en línea recta al occidente y 8.20 metros, aquí voltea ángulo recto al norte en 1.60 metros, aquí voltea ángulo recto al occidente en 4 metros encierra con terrenos con la misma vendedora, **POR EL SUR:** en 15.90 metros con Olinto Gómez y Daniel Lozano, **POR EL ORIENTE:** en 32 metros con la actual carrera 20, **POR EL OCCIDENTE:** en 4 metros con terreno de Ana Lucia Olarte viuda de Hernández.

#### **7. AREAS**

El lote de terreno tiene un área de 62 metros cuadrados y una área construida de 62 metros cuadrados.

#### **8. SERVICIOS**

Consta de sus servicios agua, luz y gas con sus respectivos contadores, con sus redes para línea parabólica y telefónica y su respectivo alcantarillado.

#### **9. REGLAMENTACION**



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUAN CARLOS DIAZ CARIZ – AUXILIAR DE LA JUSTICIA  
CELULAR: 317-5874494**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98  
R.N.A./ C.C-06-2790  
PERITO**

Las normas urbanísticas de la ciudad de Barrancabermeja Santander existente en la oficina de planeación, determina esta zona como residencia de clase media, según Acuerdo al 018 del 2002 por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial para el municipio de la ciudad de Barrancabermeja.

### **10. ASPECTOS ECONOMICOS**

El lote de terreno junto con la casa en el construida esta adecuada para vivienda familiar

### **11. FUENTES DE INFORMACION**

Se efectuó la visita al predio y se verificaron todos los detalles que se incluyen en este informe, al igual que se tomaron fotos del interior y el exterior a las mejoras construidas, se verificaron en el archivo las ultimas transacciones de valores para verificar promedios de valores del suelo.

### **12. CONSIDERACIONES**

1. - Para vivienda
2. – Tipo y característica de la construcción para la vivienda y comercio
3. – los servicios de alcantarillado y redes el cual está instalada los servicios de agua, luz y gas.
4. – Valores de mercado inmobiliario en el sector con base a la oferta y demanda y las valorizaciones en la zona un poco moderadas.
5. – las faltas de ofertas y demandas hacen que los valores comerciales de los inmuebles tengan bajas y moderadas.

### **13. ANÁLISIS DE LA MUESTRA**

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de valoración es del 1% por lo tanto se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a mas +) o menos (-) 7,5% el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

### **14. CUADRO DE AREAS Y VALORES**

Hechas las anteriores consideraciones apreciativas objetivamente su valor comercial del lote de terreno y construcción es el siguiente:

**LOTE DE TERRENO:** 62 metros cuadrados a \$1.000.000 el metro cuadrado.



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUAN CARLOS DIAZ CARIZ – AUXILIAR DE LA JUSTICIA  
CELULAR: 317-5874494**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98  
R.N.A./ C.C-06-2790  
PERITO**

RECIBE UN VALOR EL LOTE DE TERRENO **\$68.200.000** (SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE)

**CONSTRUCCIÓN:** 62 metros cuadrados a \$600.000 el metro cuadrado.

RECIBE UN VALOR LA CONSTRUCCION **\$37.200.000** (TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE)

**PARA UN TOTAL GLOBAL DEL LOTE Y LA CONSTRUCCIÓN \$105.400.000 (CIENTO CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MTCE)**

Este inmueble recibe este valor por cuanto se encuentra cerca de los centros asistenciales de salud, educación, deporte, comercio, y en el sector industrial.

Anexos:

1. Registro fotográfico de 12 unidades en donde se puede observar en las condiciones en que se encuentran el inmueble antes descrito.
2. Fotocopia del registro nacional de avaluador de CORPOLONJAS DE COLOMBIA.

Atentamente,

**JUAN CARLOS DIAZ CARIZ  
PERITO**







