

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

Curumaní Cesar Marzo 07 de 2023

Doctor

TOMAS RAFAEL PADILLA PEREZ

E. S. D.

RADICADO: 20 – 228 – 40 – 89 – 001 – 2018 – 00183 – 00.

REFERENCIA: SUCESION INTESADA DE LOS SEÑORES EUFRAN ANGEL, MARIA AMANDA Y FABIO ENRIQUE GUTIERREZ RODRIGUEZ, TODOS MAYORES DE EDAD QUIENES ACTUAN EN CALIDAD DE HEREDEROS DE LA SEÑORA CECILIA RODRIGUEZ GUTIERREZ (Q.E.P.D.)

Por medio de la presente remisoría le estoy enviando el avalúo comercial dentro del proceso en referencia así:

- ✓ Diez (10) folios con respecto al avalúo en referencia.
- ✓ Ocho (8) fotos a color, correspondiente a cada una de sus viviendas.
- ✓ Dos (2) planos elaborado por el perito evaluador, para así darle cumplimiento a su orden judicial.

De usted, Atentamente



NAIMEN ENRIQUE GARCIA GOMEZ

C.C. 5.013.107 de Chiriguaná Cesar

Celular: 3145212786

Auxiliar de la Justicia perito del C.S.J

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO SOLICITADO POR LAS PARTES DEMANDANTES Y DEMANDADOS,

1. DATOS GENERALES

1.1 Localización

- 1.1.1 Dirección del Inmueble: Carrera 11 No. 15 – 114, Barrio La Cruz
1.1.2 Ubicación del Inmueble: Curumaní – Cesar
1.1.3 Barrio: La Cruz

1.2 Información Básica

- 1.2.1.1 Solicitante **LAS PARTES DEMANDANTES Y DEMANDADOS**
1.2.2 Clase de Avalúo Comercial
1.2.3 Tipo de inmueble habitacional
1.2.4 Propietaria **CECILIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ (Q.E.P.D),**
1.2.5 Fecha de Visita al inmueble 24 de Febrero de 2023
1.2.6 Nombre del evaluador Naimen Enrique García Gómez
1.2.7 Cedula de ciudadanía 5.013.107 de Chiriguaná – Cesar

2. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

2.1 Normatividad

- Uso del suelo Residencial
Complementario Comercial
Patio o lote 2.126,40 M²

2.2 Infraestructura Urbanística

2.2.1 Infraestructura vial

El inmueble material de estudio está ubicado medianero sobre la **carrera 11 No. 15 - 114, Barrio La Cruz**, Ambas vías vehiculares se encuentran sin 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 2.126,40 M²

2.2.3 Infraestructura de servicio público.

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

Este predio cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, aseo, tv cable, y además en la vía e iluminación pública adecuada.

2.2.4 Estratificación socioeconómica.

El inmueble la estratificación se encuentra determinada en el plano censal como **estrato socioeconómico 1, en la carrera 11 No. 15 – 114 barrio La Cruz.**

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1 Terreno

3.1.1 Topografía	Plano
Área del terreno	El área total del terreno es de 2.126,40 M ²
Forma geométrica	Es un rectángulo
Detalle de servidumbre	No
3.1.2 Destinación actual	Residencial

3.2 LINDEROS

NORTE: Con predio de ANA CECILIA RODRIGUEZ en 44.30 M2
SUR: Con predios de ANA CECILIA RODRIGUEZ en 44.30 M2
ESTE: Con carrera 10 en 10 m2
OESTE: Con carrera 11 en 10 M2.

Estos linderos son tomados de acuerdo a la escritura No. 186 del 10 de septiembre de 199, de la notaria Única de Curumaní Cesar

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

4.1 Área de construcción privada	122.408 M ²
Frente	8.56 M2
Fondo	14.30 M2
Altura libre	2.003.992 M2
No. de pisos	1 piso
Vetustez	25 años
Vida útil del inmueble	45 años
Remanente	20 años
Estado de conservación	La construcción se encuentra en regular estado de conservación.

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

En el predio se encuentra presencia de árboles frutales como mango, naranja dulce, tamarindo y guayaba agria

4.2 Servicios Públicos

SERVICIO		BUENO	REGULAR	MALO
Agua potable	SI	X		
Alcantarillado	SI	X		
Energía eléctrica	SI		X	
Aseo	SI	X		
Gas natural	SI	X		

Iluminación y Ventilación: Todos los espacios se encuentran ventilados e iluminados a través de ventanas.

Dependencias.

El predio materia de éste avalúo comercial se encuentra construida una casa de una (1) planta de material, ubicada en la **carrera 11 No. 15 - 114, barrio La Cruz**, El inmueble constade las siguientes comodidades: tiene techo de eternit y cercha de hierro, sala comedor y tres (3) habitaciones internas, el inmueble tiene todos sus pisos en cemento pulido, tiene un baño interno, tiene los servicios públicos como agua, gas, energía eléctrica, alcantarillado, aseo, dicha habitación está construida por sus 4 puntos cardinales en muro de cemento, concreto y ladrillo, pulido empañetada. El patio está encerrado en sus 4 lados en cerca de madera de corazón y madera blanca, alambre púa, tiene un pequeño corredor anexo a la vivienda con techo de zinc y madera pulida, tiene 7 ventanales de frente de hierro grande y tiene interna y externamente 2 puertas de láminas galvanizadas y puerta de madera pulida, tiene un lavadero de ropa y su alberca construida en ladrillo y cemento, está en regular estado

ACLARACION en este predio o inmueble se encuentran construida dos (2) casas de material una de 45 años aproximadamente, distinguida con la nomenclatura 11 No. 15 – 114 y otra de 9 a 10 años vida útil, distinguida con la nomenclatura 11 No. 15 – 94. Y que las medidas del terreno en conflicto judicial distinguido con la cedula catastral No. 010200930004000 rectificada por el perito, utilizando una cinta métrica de mayor extensión, arrojando una extensión de terreno de 2.267.6419 M2 y que la que aparece en la escritura pública 186 de Septiembre 10 de 1999 de la Notaria Unica de Curumaní Cesar, tiene una extensión de 2.126,40 M2 y como aparece en el registro de tradición y libertad No, de matrícula 192 – 7016, por lo tanto el respectivo avalúo se acoge en la extensión de terreno que se encuentra establecido en la escritura pública No. 186 de Septiembre 10 de 1.999 de la Notaria única de Curumaní Cesar.

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

DISCRIMINACIÓN DE MATERIALES UTILIZADOS

DESCRIPCIÓN	BUENO	REGULAR	MALO
Cimentación concreto y sobre nivel en ladrillo	X		
Madera pulida y cercha de hierro	X		
Fachada, pañete normal	X		
Mampostería, muro en ladrillo pañetado	X		
Piso en cemento pulido	X		
Puertas exterior e interior en lámina galvanizada y madera pulida	X		
Ventanales con marcos de hierro	X		
Un baño	X		
Cocina interna con sus mesón en obra negra	X		

5. ASPECTO ECONOMICO

5.1 Destino económico actual del inmueble: 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.

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 de la construcción 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.

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguana-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

El terreno se avalúa por parte, tomando como base el valor de la construcción existente en el mercado para este estrato 1 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 **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$10.632.000)** moneda corriente.

Para determinar el justiprecio de la construcción se utiliza el método de reposición de depreciación por edad y el estado de conservación de cada unidad se consigna el valor final del inmueble de acuerdo a esta norma oferta y demanda. Valor metro cuadrado depreciado es **DOCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$12.240.800)**, moneda corriente.

8. FORMULA UTILIZADA

Tenemos:

- Área del predio por valor del metro cuadrado del terreno
- Área de construcción por el valor del metro cuadrado

AVALUO COMERCIAL

	M2	VALOR M2	
Lote de terreno	2.126,40	\$5.000	\$10.632.000
Área construida	122.408	\$100.000	\$12.240.800
VALOR TOTAL			\$22.872.800

Son: **VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$22.872.800)** monedas corrientes

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

ALBUM FOTOGRAFICO CASA MATERNA CECILIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ



Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguana-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

HABITACION INTERNA DE LA CASA MATERNA CECILIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ



Naimen Enrique García Gómez

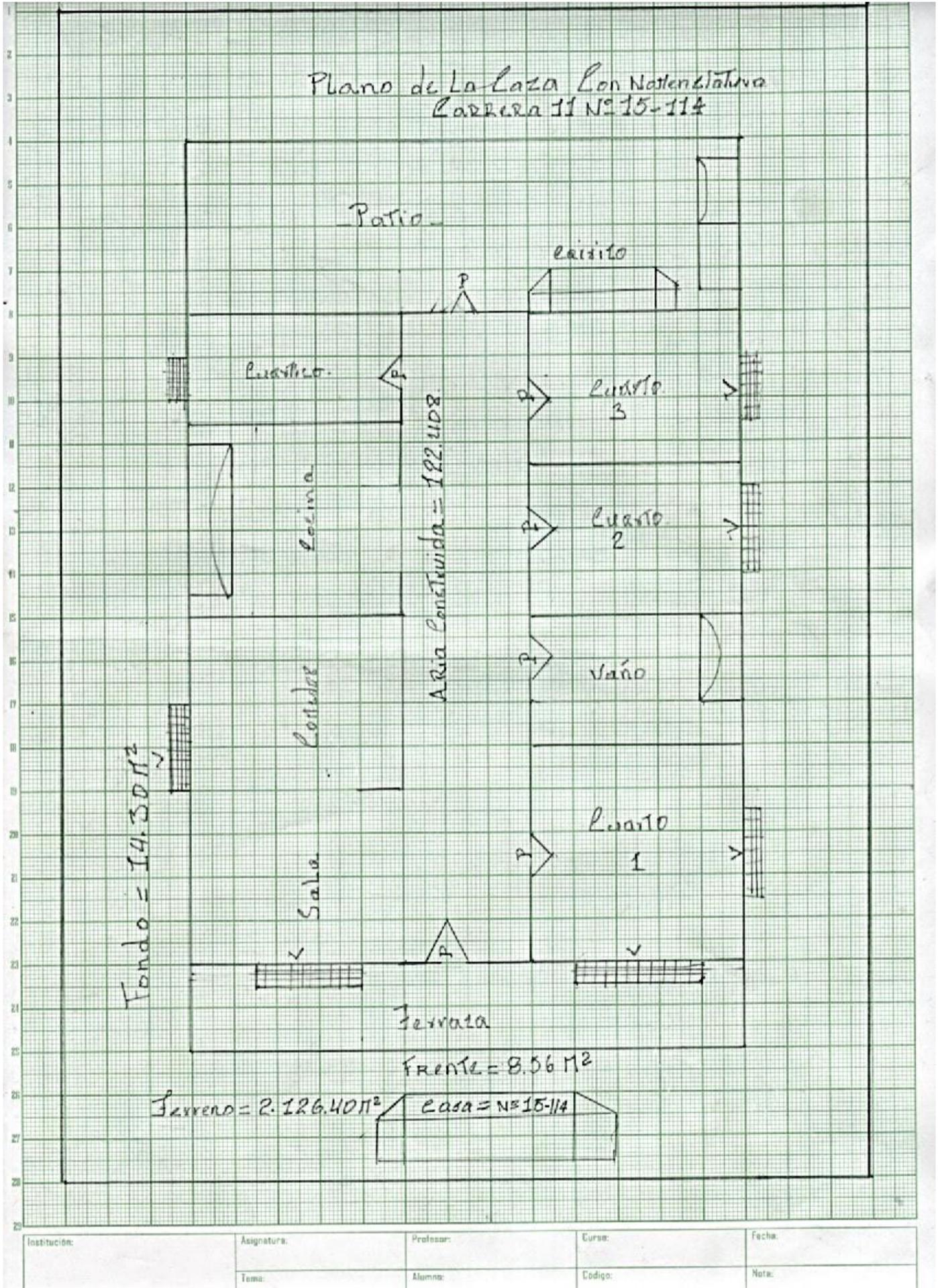
C.C. No 5.013.107 de Chiriquaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE



Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO SOLICITADO POR LAS PARTES DEMANDANTES Y DEMANDADOS

1. DATOS GENERALES

1.1 Localización

- 1.1.1 Dirección del Inmueble: Carrera 11 No. 15 – 94, Barrio La Cruz
1.1.2 Ubicación del Inmueble: Curumaní – Cesar
1.1.3 Barrio: La Cruz

1.2 Información Básica

- 1.2.1.1 Solicitante **LAS PARTES DEMANDANTES Y DEMANDADOS**
1.2.2 Clase de Avalúo Comercial
1.2.3 Tipo de inmueble habitacional
1.2.4 Propietaria **ANA MARIA SEPULVEDA GUTIERREZ,**
Actual poseedora, según carta venta,
anexado al proceso
1.2.5 Fecha de Visita al inmueble 24 de Febrero de 2023
1.2.6 Nombre del evaluador Naimen Enrique García Gómez
1.2.7 Cedula de ciudadanía 5.013.107 de Chiriguaná – Cesar

2. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

2.1 Normatividad

- Uso del suelo Residencial
Complementario Comercial
Patio o lote 208.534 M²

2.2 Infraestructura Urbanística

2.2.1 Infraestructura vial

El inmueble material de estudio está ubicado medianero sobre la **carrera 11 No. 15 - 94, Barrio La Cruz**, Curumaní Cesar, Ambas vías vehiculares se encuentran sin 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 208.584 M²

2.2.3 Infraestructura de servicio público.

Este predio cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, tv cable, y además en la vía e iluminación pública adecuada.

2.2.4 Estratificación socioeconómica.

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

El inmueble la estratificación se encuentra determinada en el plano censal como **estrato socioeconómico 1, en la carrera 11 No. 15 – 94 barrio La Cruz, Curumaní Cesar**

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1 Terreno

3.1.1 Topografía Plano

Área del terreno El área total del terreno es de 208.534 M²
Forma geométrica Es un rectángulo
Detalle de servidumbre No

3.1.2 Destinación actual Residencial

3.2 LINDEROS ACTUALES DE LA CASA CON NOMENCLATURA CARRERA 11 No. 15 - 94

NORTE: Con predio de ANA CECILIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ

SUR: Con predios de ANA CECILIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ

ESTE: Con predios de ANA CECILIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ

OESTE: Con carrera 11.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

4.1 Área de construcción privada 161.7 M²

Frente 8.40 M2
Fondo 19.25 M2
Altura libre 46.834 M2
No. de pisos 1 piso

Vetustez 10 años
Vida útil del inmueble 60 años
Remanente 50 años
Estado de conservación La construcción se encuentra en buen estado de conservación.

4.2 Servicios Públicos

SERVICIO		BUENO	REGULAR	MALO
Agua potable	SI		X	
Alcantarillado	SI	X		
Energía eléctrica	SI		X	
Aseo	SI	X		
Tv Cable	SI	X		

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

Iluminación y Ventilación: Todos los espacios se encuentran ventilados e iluminados a través de ventanas.

Dependencias.

El predio materia de éste avalúo comercial se encuentra construida una casa de una (1) planta de material, ubicada en la **carrera 11 No. 15 - 94, barrio La Cruz**, Curumaní Cesar, El inmueble consta de las siguientes comodidades: tiene techo de eternit y perfiles o cuadrantes metálicos, sala comedor y Cuatro (4) habitaciones internas, el inmueble tiene todos sus pisos en loza, tiene dos baño interno enchapados, tiene los servicios públicos como agua, gas, energía eléctrica, alcantarillado, aseo, cocina interna, sala, comedor, dicha habitación está construida por sus 4 puntos cardinales en muro de cemento, concreto y ladrillo, pulido empañetada. El patio está encerrado en sus 4 puntos cardinales en muro de concreto, ladrillo y cemento, tiene 5 ventanales de regular tamaño de marco de hierro, tiene interna y externamente 2 puertas de láminas galvanizadas, de frente tiene una rejilla de hierro y un portón de garaje de 2.10 metros de alto por 3.20 metros de ancho, dicha casa tiene en todos sus cuartos cielo raso

ACLARACION en este predio o inmueble se encuentran construida dicha casa en un lote de mayor extensión distinguido con la nomenclatura 11 No. 15 – 114.

DISCRIMINACIÓN DE MATERIALES UTILIZADOS

DESCRIPCIÓN	BUENO	REGULAR	MALO
Cimentación concreto y sobre nivel en ladrillo	X		
Perfiles de hierro o cuadrante	X		
Fachada, pañete normal	X		
Mampostería, muro en ladrillo pañetado	X		
Piso en cerámica o baldosa	X		
Puertas exterior e interior en lámina galvanizada.	X		
Ventanales con marcos de hierro	X		
Dos baños	X		
Cocina interna enchapada	X		

5. ASPECTO ECONOMICO

5.1 Destino económico actual del inmueble: 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

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

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.

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 de la construcción 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 1** 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 **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS VEINTI SEIS MIL SETECIENTOS PESOS (\$10.426.700)** moneda corriente.

Para determinar el justiprecio de la construcción se utiliza el método de reposición de depreciación por edad y el estado de conservación de cada unidad se consigna el valor final del inmueble de acuerdo a esta norma oferta y demanda. Valor metro cuadrado depreciado es **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (\$24.255.000)**, moneda corriente.

8. FORMULA UTILIZADA

Tenemos:

- Área del predio por valor del metro cuadrado del terreno
- Área de construcción por el valor del metro cuadrado

AVALUO COMERCIAL

	M2	VALOR M2	
Lote de terreno	208.534	\$50.000	\$10.426.700
Área construida	161.7	\$150.000	\$24.255.000
VALOR TOTAL			\$34.681.700

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

Son: **TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS (\$34.681.700)** monedas corrientes

El total del avalúo del predio o inmueble en conflicto jurídico es el siguiente.

- ✓ Casa de **CECILIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ (Q.E.P.D)** con nomenclatura carrera 11 No. 15 – 114, barrio la Cruz de Curumaní cesar es de **VEINTI DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$22.872.800)**.
- ✓ Casa de **ANA MARIA SEPULVEDA GUTIERREZ** con nomenclatura carrera 11 No. 15 – 94, barrio la Cruz de Curumaní cesar es de **TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS (\$34.681.700)**

PARA UN TOTAL GENERAL DEL AVALUO EN EL PROCESO DE BIENES SUCESION INTESADA LA SUMA DE CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$57.554.500) MONEDA CORREINTE

Atentamente



MAIMEN ENRIQUE GARCIA GOMEZ

C.C. 5.013.107 de Chiriguaná Cesar

Celular: 3145212786

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

Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguana-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

**ALBUM FOTOGRAFICO CASA CON COMPRAVENTA PROPIETARIA ANA
MARIA GUTIERREZ**



Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriguana-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

**HABITACIONES INTERNA DEL ALBUM FOTOGRAFICO CASA CON
COMPRAVENTA PROPIETARIA ANA MARIA GUTIERREZ**



Naimen Enrique García Gómez

C.C. No 5.013.107 de Chiriquaná-Cesar

Calle 8B No 3-03 La Esperanza

Cel.: 314 521 27 86

Email: naigargo@hotmail.com

PERITO- AVALUDOR-SECUESTRE

