

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

CIÉNAGA – MAGDALENA

E. S. D.

Referencia. Proceso Verbal De Pertenencia

Demandantes: María Elena Rivas Granados y Otros

Demandados: Herederos Determinados e Indeterminados de Elvira Granados y Otros.

Rad: 2021 – 0059

JUAN ANTONIO ROJAS GÓMEZ, identificado con la C.C. N° 12.622.209 expedida en Ciénaga – Magdalena, inscrito en la lista de auxiliares de la justicia del Consejo Seccional de la Judicatura, residente en Ciénaga (Magdalena) y con celulares 300 4331610 – 312 6820364 – 315 6984187.y correo electrónico rojasgomezjuan17@gmail.com, me permito presentar experticio sobre el inmueble que a continuación voy a describir.

UBICACIÓN.

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Ciénaga – Magdalena en la Calle 12 No 8- 08, con referencia Catastral 010201210001000, Matricula Inmobiliaria No 222-23100 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Ciénaga, adquirido a través de la Escritura Pública No 533 de la Notaria Única de ciénaga, el cual consta de un Área 348 metros cuadrados, cuyas medidas y linderos son:

Norte. 16.70 metros Calle 12 en medio, con casa que es o fue de Luis Riascos. Hoy Luis Jairo Hernández.

Sur. 16.50 con casa que es o fue de los Herederos de Esilda Ulloa, hoy Adolfo Montero y otros, Oswaldo Mestre Castañeda.

Este. 21.50 metros con casa que es o fue de Pedro Acosta, Rosa Campo, hoy Jaime Sánchez.

Oeste. 21.45 con Carrera 8 en medio con casa de José Quintero.

DELIMITACION DEL INMUEBLE.

Área. 347 metros cuadrados.

Norte. 15.45 metros Calle 12 en medio, con casa que es o fue de Luis Riascos. Hoy Luis Jairo Hernández.

Sur. 17.05 metros con casa que es o fue de los herederos de Esilda Ulloa, hoy Adolfo Montero y otros, Oswaldo Mestre Castañeda.

Este. 21.50 metros con casa de que es o fue Pedro Acosta, Rosa Campo, hoy Jaime Sánchez.

Oeste. 21.20 metros con carrera 8 en medio con casa de José Quintero.

VERIFICACION.

De acuerdo a las medidas tomadas en terreno y confrontadas con las del certificado de libertad y tradición la diferencia de las medidas no son relevantes y no influyen en el área de terreno ya que hay una diferencia de un metro cuadrado.

MEJORAS DEL INMUEBLE.

Para determinar el valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No 1420 del 24 de junio de 1998 expedido por la presidencia de la república, y su correspondiente resolución reglamentaria No 620 del 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se autorizó el siguiente método.

Método de comparación o de mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo

De acuerdo a la resolución 620 del IGAC artículo Noveno (9) Parágrafo (1), el análisis estadístico de los encuestados solo se puede aceptar como un valor probable cuando no existe ofertas, avalúos, u otros medios de comparación.

DESCRIPCION DE LAS MEJORAS.

En el inmueble objeto del avalúo encontramos dos construcciones principales una antigua que en el momento se encuentra en remodelación, y una construcción nueva con sus anexos incorporados que detallaremos a continuación.

Vivienda Antigua. Se trata de una vivienda de más de 30 años de construidas con paredes de bloque ladrillo pañetadas con cemento, piso de cemento pulido y techo de eternit soportado por listones de 4 pulgadas por dos pulgadas, ramada de zinc soportada con listones de madera, un palo de mango de Masa de 25 años de existencia, cerramiento en paredes de bloque ladrillo. Esta construcción se encuentra en regular estado. (44 metros cuadrados.)

Vivienda Nueva. Se trata de una vivienda de cinco años aproximadamente construida en mampostería de bloque ladrillo con vigas de amarre y columnas de carga, puerta de acceso en madera tallada con protector de hierro, ventana de madera tallada con vidrio con protector de hierro. Techo de eternit, cielo raso en Drywall, piso en porcelanato, cocina moderna con todos los elementos debidamente enchapada en baldosa fina, baño enchapado con cerámica fina con sus elementos básicos modernos, dos habitaciones con puertas de madera, piso de porcelanato, cielo raso, la puerta de salida al patio en madera con protector de hierro, ramada en el área de labores, piso de tablón ladrillo, piscina mediana debidamente enchapada en baldosa fina. También baño auxiliar área de labores, tanque elevado alberca subterránea y plantas ornamentales.

Esta mejora cuenta con todos los servicios públicos, luz, gas natural, internet, luz eléctrica. Vías de acceso debidamente pavimentadas.(cien metros cuadrados 100 M2)

Para determinar el avalúo utilizamos la encuesta directa y las fuentes como el IGAC y la secretaria de infraestructura del municipio de Ciénaga.

ENCUESTADOS	PRECIO M2	PROFESION	CELULAR
Ricardo Charris	\$120.000	CONTADOR	3016218331
Oscar Conrado	\$110.000	IGAC	3023704656
Celso Solano	\$100.000	IGAC	3116784242
Ariel Álvarez	\$105.000	C/V Inm.	3023887650
Diego Cañon	\$105.000	Infraestructura	3012639690

De acuerdo a la encuesta tomamos el valor de \$ 105.000 por metro cuadrado de terreno.

Y para el precio de construcción tomamos el valor de \$ 600.000 por metros cuadrados de acuerdo a los encuestados.

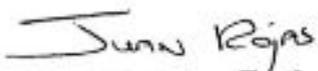
347 m2 por \$ 105,000	igual	\$ 36.435.000
44 m2 por \$ 600.000	igual	\$ 26.400.000
100 M2 por \$ 600.000	igual	\$ 60.000.000
		Total- \$ 122.835.000

SON. CIENTO VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/L.

ANEXOS

Fotografías del predio

Atentamente,


12.622.209 c/a
JUAN ANTONIO ROJAS GOMEZ
C. C. No. 12.622.209 de Ciénaga-Magdalena







JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIENAGA
REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA SEGUIDO POR
MARIA HELENA RIVAS GRANADOS Y ERNESTO JOSÉ
CASTAÑEDA CRESPO EN CONTRA DE LOS HEREDEROS
DETERMINADOS DE LA SEÑORA ELVIRA DE JESUS
CASTAÑEDA DE CASAMAYOR (QEPD) SEÑORES JOAQUIN
EDUARDO CASAMAYOR MARIA ELVIRA CASAMAYOR
CARMEN LUCIA CASAMAYOR GREG ALBERT CASAMAYOR
Y ASI MISMO HEREDEROS INDETERMINADOS Y PERSONAS
INDETERMINADAS.
RAD: 00059-2021 - MATRICULA INMOBILIARIA 222-23100
EL JUZGADO EMPLAZA A TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN
CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE, PARA QUE CONCURRAN
AL PROCESO.
PREDIO UBICADO EN LA CALLE 12 # 8-08 Y QUE COLINDA ASI:
NORTE: 15.7 METROS, SUR: 16.5 METROS, ESTE: 21.45 METROS
OESTE: 21.45 METROS.
APODERADO: RAFAEL JOSÉ CELEDÓN MARTÍNEZ



















