

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
MAJAGUAL, SUCRE
CODIGO N° 704294089001

TRASLADO DE 10 DIAS DICTAMEN PERICIAL

SECRETARIA DEL JUZGADO

MAJAGUAL, SUCRE, siendo el día DIECISIÉS (16) DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO (2021), se sube a la página web de la Rama Judicial el TRASLADO VIRTUAL DE AVALUO DE DICTAMEN PERICIAL presentado al correo institucional por el abogado doctor ANALFER OSORIO HERRERA dentro del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA con radicado número 704294089001-2019-00132-00 adelantado por ANTONIO ORDOÑEZ PEÑA contra MARELVIS DEL ROSARIO BARRIOS PADILLA, por el termino de DIEZ (10) DIAS, para su contradicción y observaciones, tal como lo ordeno la providencia de fecha 14 de abril del 2021.

Para los efectos indicados en el artículo 110 del Código de General del Proceso, y en cumplimiento de las ordenanzas del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA se sube el presente TRASLADO DE DICTAMEN PERICIAL en la página WEB DE LA RAMA JUDICIAL, por el término de un (1) día, HOY:

DIECISEIS (16) DE ABRIL DEL 2021

TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICION

DIAS QUE CORREN: DIECINUEVE (19) DE ABRIL DEL 2021 HORA 8:00 A.M.
DIA QUE VENCE: TREINTA (30) DE ABRIL DEL 2021 A LAS 5:00 P.M.


JUAN CARLOS GARRIDO REDONDO
Secretario

MUNICIPIO DE MAJAGUAL-SUCRE
AVALUO COMERCIAL DE PREDIO URBANO

Propietario: Marelvis Del Rosario Barrios Padilla

Dirección: Calle 5 N° 24A-31

MAJAGUAL-SUCRE 2020
JULIO 1

RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MAJAGUAL, SUCRE
RECIBIDO
Día _____ Mes 03 AGO. Año 2020

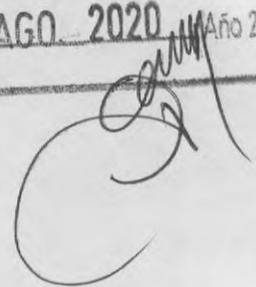


TABLA DE CONTENIDO

ITEM

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL*
- 2. INFORMACIÓN CATASTRAL*
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS*
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA*
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR*
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA*
- 7. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO*
- 8. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA*
- 9. MÉTODO DE AVALÚO*
- 10. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES*
- 11. CONSIDERACIONES GENERALES*
- 12. ANEXOS*

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Antonio De Padua Ordoñez Peña
- 1.2. **RADICACIÓN:**
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Predio Urbano
- 1.4. **TIPO DE AVALUO:** Avalúo comercial urbano
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Sucre.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Majagual.
- 1.7. **SECTOR:** Noroccidente del municipio de Majagual, el inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en calle 5 N° 24A-31, eje vial de acceso al municipio de Majagual, en el cual se encuentra edificaciones de 1 y 2 pisos de altura con acabados contemporáneos
- 1.8. **BARRIO O URBANIZACION:** Avenida Principal de acceso a centro del municipio de Majagual
- 1.9. **DIRECCION:** Calle 5 N° 24A-31
- 1.10. **UBICACIÓN GEOGRÁFICA:** El predio se encuentra ubicado sobre la coordenadas planas principales: 1436393 N y 938741 E, 1436400 N y 938734 E
- 1.11. **MARCO JURIDICO:** Avalúo Comercial Urbano- hipoteca abierta sin limites de cuantía
- 1.12. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Actualmente el predio se encuentra como vivienda unifamiliar, el cual consta de dos pisos.
- 1.13. **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:** 30 de Enero del 2020

2. INFORMACIÓN CATASTRAL:

ESCRITURA	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
Escritura De Hipoteca N° 199 de fecha 3 de octubre del 2016 de la Notaria Única del Circulo de Majagual-Sucre	340-84776	1000090009000
Escritura Aclaratoria N° 214 de 2 de noviembre del 2016 de la Notaria Única del Circulo de Majagual-Sucre	340-84776	1000090009000

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- *Fotocopia de escrituras antes mencionadas*
- *Certificado de Tradición y Libertad antes mencionado en la información catastral de fecha 27 de mayo del 2019.*

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- *Título De Adquisición: Escritura Aclaratoria N° 214 de 2 de noviembre del 2016*
- *Matricula Inmobiliaria: 340-84776*
- *Certificado de libertad y tradición: 27 de mayo del 2019*

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** *Localizado al Noroccidente del centro del municipio de Majagual, el inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en calle 5 N° 24A-31, eje vial de acceso al municipio de Majagual, en el cual se encuentra edificaciones de 1 y 2 pisos de altura con acabados contemporáneos*
- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *El sector tiene actividad comercial como pequeños centros comerciales de economía mixta, residencial, institucional como puesto de Policía Nacional, iglesia principal del municipio. En el sector predominan viviendas de uno y dos pisos. Sector recreativos como parque principal y polideportivos*
- 5.3. **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** *De acuerdo a lo certificado por la Secretaria de Planeación Municipal de Majagual hace parte de la zona Comercial, residencial e institucional del municipio. Estrato 3.*
- 5.4. **VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** *La principales vias de acceso al sector es la calle 5 o avenida principal que conduce a la carretera que de Majagual conduce a San Marcos y el carretables que de Majagual conduce al municipio de Sucre cuya via se encuentra pavimentada en concreto rígido en regular estado de conservación, todo esto en el departamento de Sucre.*
- 5.5. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** *En el sector se encuentran localizados los predios comerciales y residenciales. El sector goza de todos los servicios públicos básicos y complementarios como son: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, teléfono y servicio de transporte urbano. Según el Plan de Ordenamiento Territorial de Majagual, es el área de desarrollo urbano residencial estrato 3 donde prevalece el loteo para viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, institucionales y comerciales.*
- 5.6. **VALORIZACIÓN:** *Las perspectivas de valorización son buenas. El sector goza de gran aceptación por su uso, comercial e institucional. La construcción en los últimos años ha incrementado el movimiento inmobiliario mejorando la valorización del*

mismo. El predio ubicado en el sector de gran aceptación, expansión y desarrollo económico, con vías de acceso al centro de la ciudad con perspectiva de desarrollo a corto plazo

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo a la certificación expedida por la secretaria de Planeación municipal, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Majagual, aprobado mediante Acuerdo 007 de Julio 29 del 2000, establece que el área objeto de avalúo se encuentra en un AREA URBANA PROYECTADA COMO CORREDOR DE ACTIVIDAD MULTIPLE, con la siguiente norma de uso:

USO PRINCIPAL: Comercial e institucional con influencia residencial

USOS RESTRINGIDOS: se dará mediante previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal.

USOS PROHIBIDOS: Los demás.

Norma para área de desarrollo de actividad múltiple:

Son áreas donde se combinan las actividades residenciales, con las actividades compatibles de comercio e institucionales con predominio de alguna de ellas. En esta área comprendida básicamente por el centro de la ciudad se incluyen también los lotes ubicados sobre vías arterias principales.

Normas ACTIVIDAD MÚLTIPLE		
Área Mínima Lote	640 mts 2	De 1000 m2 en adelante
Frente Mínimo Lote	16 mts	20 mts
Índice de Ocupación	65%	60%
Índice de Construcción	400%	600%
Aislamiento Frontal (paramento)	Amarre horizontal y/o 13 mts a partir del eje de la vía (5 mt del lindero)	Amarre Horizontal y/o 13 mts a partir del eje de la vía (5 mt del lindero)
AISLAMIENTO LATERAL		
-Adosamiento primer piso	Permitido	
-Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de 1.50 a 3.00 mts	
-Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts) áreas de servicios	Permitidas con aislamiento mínimo de 1.50 mts	
-Ventanas Bajas laterales	Permitidas con aislamiento mínimo de 3.00 mts.	
AISLAMIENTO POSTERIOR		
- Adosamiento primer piso	Permitido	
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de cuatro (4) mts	
Normas Actividad Múltiple		
PERFIL FACHADA		
-Balcones laterales	Mínimo 1.50 metros del lindero	
- Altura máxima	Depende del índice de construcción y el amarre vertical - mínimo permitido tres (3) pisos en los corredores de actividad múltiple	
- Número de pisos	Depende del índice de construcción	

Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Lado inferior patio	Tres (3) metros
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes	No permitidos
Parqueos	Uno (1) por unidad
Parqueos visitantes	Des

7. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

7.1. ÁREAS: El área objeto de avalúo según Escritura Publica antes mencionadas es de 216.00 Metros cuadrado de Terreno y 154.80 metros cuadrados de construccion (piso 1), 145.00 metros cuadrados de construccion (piso 2)

7.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

- Norte:* Colinda con calle quinta en medio y casa de Rocio Rodelo y mide 9.00 metros.
- Sur:* Colinda con predios de Raquel Castro y mide 9.00 metros.
- Este:* Colinda con predios de Dionisio Atencia y mide 24.00 metros.
- Oeste:* Colinda con predios o casa de Jaime Muniver y mide 24.00 metros.

8. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA O MEJORAS: La vivienda motivo del avalúo consta de dos pisos:

PRIMER PISO: piso en losa en concreto reforzado y repellido; muros en ladrillos quemados repellido; piso en cerámica color madera; puertas y ventanas principales metálicas reforzadas con rejas de hierro; puertas internas en madera. Consta arquitectónicamente de una sala-comedor, cocina, 4 alcobas con closet en madera, dos baños externo y uno interno; 18 columnas en concreto reforzado, una terraza posterior descubierta; un kiosco con techo de palma, un lavadero con techo de zinc y una terraza frontal con rejas metálicas; además consta de un local comercial pequeño el cual hace parte de construcción descrita donde funcionan oficinas de Efecty. Todo lo anterior en buen estado de conservación.

Segundo piso: piso en techo de eternit con cielo raso en madera, muros en ladrillos quemados, pisos en cerámica blanca, puertas y ventanas en madera. Su reparto arquitectónico consta de una terraza frontal, sala comedor, cocina, dos alcobas, un baño interno, un lavadero, una cámara de aire y ventilación. Todo lo anterior en buen estado de conservación.

9. MÉTODO DE AVALÚO

➤ Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizó el Método de Comparación de mercado, que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. para obtener valores de terrenos y el método de reposición para obtener el valor de metro cuadrado de construcción. La investigación se realizó a través de encuestas a peritos profesionales del área de la arquitectura e ingeniería, con conocimiento de la oferta y demanda de este tipo de inmuebles en la zona. En el presente avalúo

aun cuando se han analizado los valores recientes del mercado conducentes al método comparativo de mercado se tuvo en cuenta el método del valor residual, aplicando la depreciación por antigüedad y estado de conservación. De igual forma se hicieron investigaciones sobre lotes y edificaciones aledaños al sector. Para realizar de valoración se identificaron las características del inmueble y del sector como ubicación, estado actual de conservación, cercanía a vías principales, servicios públicos entre otros, que permitieron determinar junto con la normatividad de la zona, las probables potencialidades que inciden directamente en su uso comercial como actividad económica principal.

RESULTADO DEL AVALÚO

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor total
Valor Terreno	M2	216.00	\$ 400.000	\$ 86.400.000
Valor de construcción (piso 1)	M2	154.80	\$ 300.000	\$ 46.440.000
Valor de construcción (piso 2)	M2	145.00	\$ 300.000	\$ 43.500.000
Total				\$ 176.340.000

Son: Ciento Setenta y Seis Millones Trescientos Cuarenta Mil Pesos M/C

10. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES.

- **Avalúos de terreno:** Al igual que la investigación de construcciones similares al del objeto del presente avalúo se investigó el metro cuadrado de terreno que nos arroja un valor por metro cuadrado el cual es variable de acuerdo al estado de conservación de las construcciones existentes dentro del predio, en este caso que nos acontece nos dio un valor de \$ 400 .000 metro cuadrado de terreno y para el metro de construcción nos arrojó un valor de \$ 300.000

11. CONSIDERACIONES GENERALES

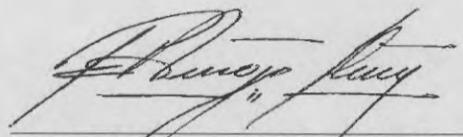
- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados directamente del predio en referencia y de los documentos que les fueron entregados por el interesado y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.
- El Presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado; cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación puede intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
- Aceptamos que el título de propiedad consignado en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenido en ellas.

- *Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo; no asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.*
- *Hemos asumido que los propietarios han cumplido con toda la reglamentación de carácter nacional, departamental y municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.*
- *Se declara que el valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante del bien inmueble objeto de la valuación y que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.*
- *El presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserve.*
- *Según escritura aportada al presente avalúo y su estado de conservación en su área arquitectónica y estructura, la vivienda motivo del avalúo se le calcula una vetustez aproximadamente de 20 años*

12. ANEXOS

- *Fotocopias de escrituras*
- *Certificado de tradición y libertad*
- *Localización satelital*
- *Documentos del perito valuador*
- *Fotos ilustrativas*

Atentamente,



ROSEMBERG ARROYO TEHERAN
 C.C. 6.808.085 DE SINCELEJO
 Rosembergtop@hotmail.com
 Cel. 3107051712
 PERITO AVALUADOR

Responder a todos  Eliminar  No deseado  Bloquear 

RV: remito AVALUO

AH

Analfer Osorio Herrera <analferosorio@hotmail.com>

Lun 12/04/2021 9:59 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Sucre - Majagual

AVALUO DE ANTONIO ORDO...

1 MB

Majagual - Sucre, 12 de abril de 2021

señor
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
Majagual - Sucre

ref. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
DTE. ANTONIO ORDOÑEZ PEÑA
DDO. MARELVIS BARRIOS
RAD nO. 2019-132

RESPETUOSAMENTE ACUDO A USTED PARA ANEXAR LEGALMENTE EL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE ATADO CON MEDIDA CAUTELAR EN EL PROCESO DE LA REFERENCIA.

EN CONSECUENCIA, SOLICITO PONERLO EN TRASLADO EN EL TERMINO DE LEY, UNA VEZ EN FIRME, FIJAR FECHA PARA REMATE, TENIENDO EN CUENTA QUE YA EL INMUEBLE SE ENCUENTRA SECUESTRADO

ATENTAMENTE

ANALFER OSORIO HERRERA
C.C No. 73.087.012 de CARTAGENA
T.P No. 86.155 del CSJ

De: Notificación Seguridad <jucagare2009@hotmail.com>

Enviado: viernes, 9 de abril de 2021 11:44 a. m.

Para: analferosorio@hotmail.com <analferosorio@hotmail.com>

Asunto: remito AVALUO

DOCTOR REMITO AVALUO DEL SEÑOR ANTONIO ORDOÑEZ

Responder | Reenviar