INFORME SECRETARIAL. Cinco (5) de mayo de dos mil veintitrés (2023), Pedraza, Magdalena. Al despacho del señor Juez, informándole que la Inspección de Policía de Pedraza, allegó diligenciado Despacho Comisorio. ORDENE. -

CARLOS CAMARGO MELGAREJO
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO ÚNICO PROMISCUO MUNICIPAL
PEDRAZA - MAGDALENA

Cinco (5) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Ejecutivo de menor cuantía
Radicado:	47541-40-89-001-2022-00017-00
Demandante:	Javier Mauricio Arrieta Romero
Demandado:	Alberto Rafael Barrios Vega

Revisado el Despacho Comisorio remitido por la Inspección de Policía de esta municipalidad, se tiene que el pasado 29 de noviembre se llevó a cabo la diligencia de secuestro del inmueble gravado con garantía real, identificado con el radicado 226-54211 de propiedad del ejecutado Alberto Rafael Barrios Vega.

En ese orden, dado que fue presentado un avalúo comercial por parte del ejecutante, se dispondrá su traslado por el termino de 10 días, de conformidad con lo estatuido en el articulo 444 del Código General del Proceso.

En virtud de lo expuesto, se

RESUELVE:

Por secretaria, **CÓRRASE** traslado por el termino de **diez (10) días,** al avalúo presentado por el ejecutante Javier Mauricio Arrieta Romero al interior del proceso ejecutivo que sigue contra Alberto Rafael Barrios Vega.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARÍA ALEJANDRA CASTRO VALENCIA
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
JUZGADO ÚNICO PROMISCUO MUNICIPAL DE PEDRAZA

CERTIFICO: En la fecha se notificó por ESTADOS el auto anterior:

Pedraza, Magdalena. Fijado el 8 de mayo de 2023, a las 8:00 a.m.

Secretario

SEÑORA:

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE PEDRAZA MAGDALENA

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA

RAD: 47541408900120220001700

DEMANDANTE: JAVIER MAURICIO ARRIETA ROMERO

DEMANDADO: ALBERTO RAFAEL BARRIOS VEGA

ASUNTO: ENVIO DE AVALUO COMERCIAL ORDENADO POR EL JUZGADO

Actuando en mi condición de endosante del titulo valor que origino este proceso, me dirijo a su despacho para hacer llegar copia del avaluó comercial ordenado en auto del 02 de Marzo de 2023, por parte del señor perito JOHN FRED CABARCAS BATTALLA, anexo lo anunciado.

Atentamente;

IVAN RAFAEL RAMOS MARTINEZ

C.C N°72.139.666 de Barranquilla

T.P 64866 DEL C.S.J

Señor
JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL DE PEDRAZA – MAGDALENA.
E.S.D.

REF: **EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA**
RAD: **47541-40-89-001-2022-00017-00**
DTE: **JAVIER MAURICIO ARRIETA ROMERO**
DDO: **ALBERTO RAFAEL BARRIOS VEGA**

ASUNTO: **AVALUÓ COMERCIAL**

JOHN FRED CABARCAS BATTALLA, mayor de edad, identificado con C.C No. 8.681.863 de Barranquilla, Y T.P No. 78.680 del C.S de la J., con domicilio laboral en la Calle 65 No. 14 A-52, Urbanización Estadio, Soledad, Atlántico, Celular: 3215657852, correo electrónico: johnfcabarcas2011@hotmail.com, en mi calidad de Perito Avaluador de bienes inmuebles, por medio del presente escrito rindo a ustedes el experticio en virtud de los siguientes hechos:

1. Fui atendido por los señores **JOSE GÓMEZ SALGADO**, identificado con CC No. 5.049.058 de Pedraza Magdalena, en su condición de Secuestre del predio e **IVAN RAFAEL RAMOS MARTINEZ,** identificado con CC No 72.139.666, E-mail: ivanramosmartinez9@gmail.com, en condición de apoderado de la parte demandante.

2. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, CABIDAS Y LINDEROS**:
El lote de terreno está ubicado en el municipio de Pedraza, Departamento del Magdalena, lote de

terreno con un área de 20 hectáreas, más 5.239 M2, identificado con matricula inmobiliaria No. 226-54211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato - Magd, cuyas medidas y linderos son: **NORTE:** colinda con predio de FABIO FLOREZ, midiendo 332 metros; por el **SUR:** colinda con predio de Pedro Barrios, midiendo 218 metros, carretera en medio; por el **ESTE:** colinda con predio de Francisco Eladio Barrios Ramos, midiendo 725 metros y **OESTE:** colinda con predio de Moisés Lozano, midiendo 20 metros, con predio de Francois Lozano, midiendo 404 metros y con predio de Edilberto Lozano, midiendo 471 metros, el cual se encuentra ubicad en el municipio de Pedraza (Magdalena) y se encuentra inmerso en la referencia catastral 000100030012000.

AVALUÓ COMERCIAL: INFORMACIÓN GENERAL

1. **CLASE DE BIEN**: Rural
2. **TIPO DE INMUEBLE**: Finca.
3. **SOLICITANTE**: Javier Mauricio Arrieta Romero.
4. **PRESUPUESTO DEL AVALUÓ**: Determinar avalúo del inmueble, estado y su respectiva identificación.
5. **FECHA DE ELABORACIÓN**: 06 de marzo de 2023
6. **PERITO AVALUADOR**: John Fred Cabarcas Battalla.

ASPECTO FÍSICO:

El lote objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la jurisdicción del municipio de Pedraza, Departamento del Magdalena.

ESTADO DE LAS VÍAS: Vía destapada y se entra al predio por servidumbre camino real.

TIPO DE ZONA: Rural.

TENDENCIA DE DESARROLLO: Desarrollo en un 50%

TENDENCIA ECONÓMICA: Valoración estable.

TIPO DE EDIFICACIÓN: Finca, que contiene un inmueble con acabado de bareque y barro, techo de zinc, corrales para el pastoreo de semovientes, cuenta con un pozo y jagüey para aguas lluvias

SERVICIOS: No cuenta con el servicio de energía eléctrica, sino con planta eléctrica diésel.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE Y TOPOGRAFÍA: Rectangular y topografía plana

ÁREA DEL TERRENO: 20 hectáreas, 5239 M2

ÁREA CONSTRUIDA: 20 M2

ESPECTATIVA DE VALORIZACIÓN: Estable

ASPECTO GENERAL: regular estado de conservación.

TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN: Más de diez (10) años aproximadamente

AVALUÓ:

METODOLOGÍA: Para establecer el justiprecio del presente avalúo del lote, se utilizó el método de costos por reposición, teniendo en cuenta las características del lote, su entorno y análisis de precios de metro cuadrado del lote, que el área de terreno es de **20 hectáreas, 5239 M2**, de los cuales 20 mts2 están en construcción en la zona, para el año 2023.

AVALUÓ COMERCIAL

ÍTEM	UNIDAD	SUBTOTAL
1	M2	20 m2

Área Lote: 20 hectáreas, 5239 M2 = Total 205.239M2
Avalúo catastral lote: $55.975.000
Valor del Metro Cuadrado: $272,73
Avalúo comercial: **$83.962.500,** de acuerdo a lo contemplado en el art 444 del C.G.P.

AVALUÓ COMERCIAL:

OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/L. ($83.962.500).

MEDIOS UTILIZADOS:

- **OBSERVACIÓN FÍSICA**: Cotización del valor del metro cuadrado del bien rural y construcción en el sector para el año 2022, ya que el avalúo catastral de 2023, es partir del 30 de marzo.
- Medición para la identificación del inmueble utilizando para el ello una cinta métrica

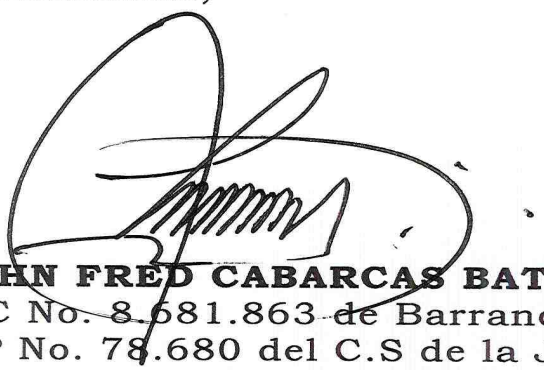
ANEXOS

- Copia del certificado de tradición.
- Certificado de impuesto predial.
- Fotografías del predio

En mi calidad de Auxiliar de la Justicia inscrito en el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Perito Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles dejo

rendido así el presente Dictamen Pericial a disposición de las partes.

Atentamente,



JOHN FRED CABARCAS BATTALLA
C.C No. 8.681.863 de Barranquilla
T.P No. 78.680 del C.S de la J.
Dir Calle 65 No. 14 A-52
Celular: 3215657852
E-mail: johnfcabarcas2011@hotmail.com