

**MEMORIAL APORTANDO AVALUO COMERCIAL RAD 44650318900120180032000**

Gissel Manjarres Mindiola <gamanjarres@hotmail.com>

Mar 26/09/2023 16:55

Para: Juzgado 02 Promiscuo Circuito - La Guajira - San Juan Del Cesar  
<j02prmctosjuan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

MEMORIAL APORTANDO AVALUO COMERCIAL.pdf;

Señor (a)

**JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO DE ASUNTOS LABORALES DE SAN JUAN DEL CESAR – GUAJIRA.**

**E. S. D.**

|                    |                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------|
| <b>REF.</b>        | <b>PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO</b>          |
| <b>DEMANDANTE:</b> | <b>ROMULO JOSE RAFAEL TOMAS ROMERO SOLANO</b> |
| <b>DEMANDADO:</b>  | <b>JOSE MARIA ACUÑA REYES</b>                 |
| <b>RADICADO:</b>   | <b>44650318900120180032000</b>                |

**ASUNTO: MEMORIAL APORTANDO AVALUO COMERCIAL**

GISSEL ANDREINA MANJARRES MINDIOLA, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. N°1.122.413.432 expedida en San Juan del Cesar - La Guajira, y portadora de la Tarjeta Profesional N°348.143 del C. S. de la J. actuando en calidad de apoderada sustituta del demandante, tal como consta en el poder que obra en el expediente, mediante el presente escrito, me permito aportar avalúo comercial del inmueble ubicado en la vereda el Brasil paraje La Manga, jurisdicción del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, registrado mediante la matricula inmobiliaria No.214 31166.

Solicito señor Juez, correrle traslado a las partes y una vez quede en firme, se sirva fijar fecha para diligencia de remate.

Adjunto archivo pdf contentivo de 12 folios.

Agradeciendo su colaboración y pronta respuesta.

Atentamente;

GISSEL ANDREINA MANJARRES MINDIOLA.  
CC N° 1. 1.122.413.432  
T.P. N° 348143 del C.S.J.

# *Gissel Andreina Manjarrés Mindiola*

A B O G A D A

Señor (a)

JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO DE ASUNTOS LABORALES DE SAN JUAN DEL CESAR – GUAJIRA.

E. S. D.

REF.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE:

ROMULO JOSE RAFAEL TOMAS ROMERO SOLANO

DEMANDADO:

JOSE MARIA ACUÑA REYES

RADICADO:

44650318900120180032000

**ASUNTO: MEMORIAL APORTANDO AVALUO COMERCIAL**

**GISSEL ANDREINA MANJARRES MINDIOLA**, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. N° 1.122.413.432 expedida en San Juan del Cesar - La Guajira, y portadora de la Tarjeta Profesional N° 348.143 del C. S. de la J. actuando en calidad de apoderada sustituta del demandante, tal como consta en el poder que obra en el expediente, mediante el presente escrito, me permito aportar avalúo comercial del inmueble ubicado en la vereda el Brasil paraje La Manga, jurisdicción del municipio de San Juan del Cesar, La Guajira, registrado mediante la matricula inmobiliaria No.214 - 31166.

Solicito señor Juez, correrle traslado a las partes y una vez quede en firme, se sirva fijar fecha para diligencia de remate.

Agradeciendo su colaboración y pronta respuesta.

Atentamente;

*Gissel Manjarrés Mindiola*

**GISSEL ANDREINA MANJARRES MINDIOLA.**

**CC N° 1. 1.122.413.432**

**T.P. N° 348143 del C.S.J.**

## **AVALUÓ COMERCIAL No. 034**



**PREDIO EN EXPANSIÓN URBANA (LOTE MANGA SUAREZ)  
CABECERA MUNICIPAL  
MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL CESAR  
DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA**

**SOLICITANTE: JOSE MARIA ACUÑA REYES**

**San Juan del Cesar - La Guajira, 18 de Septiembre de 2023**

## AVALUO COMERCIAL

### 1. INFORMACIÓN BÁSICA

|                       |   |                                           |
|-----------------------|---|-------------------------------------------|
| 1.1. CLASE DE PREDIO  | : | Predio en Expansión Urbana (Manga Suarez) |
| 1.2. DEPARTAMENTO     | : | La Guajira                                |
| 1.3. MUNICIPIO        | : | San Juan del Cesar – La Guajira.          |
| 1.4 SOLICITANTE       | : | JOSE MARIA ACUÑA REYES                    |
| 1.5. FECHA DE VISITA  | : | Septiembre 15 de 2.023                    |
| 1.6. FECHA DE INFORME | : | Septiembre 18 de 2.023                    |

### 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

**2.1. DESARROLLO:** El sector donde se encuentra localizado el Predio (Manga Suarez), hace parte de la Expansión Urbana del Municipio de San Juan del Cesar-La Guajira; más específicamente en Limites con el Barrio Las Tunas I; es una Zona que se ha Venido proyectando, con Un Acelerado Crecimiento Urbano **Tipo Residencial**.

**2.2. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Para llegar al Predio, se hace necesario utilizar una vía Urbana (Calle 3 Sur); que actualmente se encuentra en **Mal Estado** (Pavimentada Parcialmente), luego continuamos por la Proyección de la Calle 3 Sur, que actualmente se encuentra destapada pero Transitable, hasta llegar a dicho Predio. El recorrido de este trayecto partiendo desde el Barrio Las Tunas I, oscila aproximadamente en Unos **200 Metros** de distanciamiento.

### 3. GENERALIDADES DEL PREDIO

#### 3.1. UBICACIÓN O LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:



El Municipio de San Juan del Cesar está ubicado en las estribaciones de la Serranía del Perijá y la Sierra Nevada de Santa Marta a lo largo del río Cesar y Ranchería. A **213 Mts.** de altura sobre el nivel del mar.

**Extensión total:** 1.415 Km<sup>2</sup>

**Extensión Área Urbana:** 141 Km<sup>2</sup> (10%)

**Extensión Área Rural:** 1.274 Km<sup>2</sup> (90%)

**Temperatura** media anual de 27°C.

**Longitud:** 72° 31' Oeste.

**Latitud:** 10° 69' Norte.

**Límites:**

**Norte:** Con los Municipios de Riohacha y Distracción.

**Oriente:** Con la República de Venezuela.

**Sur:** Con los Municipios de Villanueva, El Molino y el Departamento del Cesar.

**Occidente:** Con Riohacha, Dibulla y el Departamento del Cesar.

**Distancia de Referencia:** 82 Km. de la Ciudad de Valledupar.

### **3.2. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.**

El Predio motivo del Avalúo se ubica en el Sector Nor-Este de la Cabecera Municipal; en el Sector conocido como **LOTE MANGA SUAREZ**, Inmediato al Barrio "**Las Tunas I**", jurisdicción del Municipio de San Juan del Cesar-La Guajira.

**3.3 TIPO DE INMUEBLE:** Predio en Expansión Urbana, No Posee ningún Tipo de Cerramiento; sin sometimiento a ningún tipo de Reglamento de Propiedad Comunal u Horizontal.

**3.4. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE:** El predio al momento de realizar la visita (Septiembre 15 de 2.023), No tenía Ningún Uso; pero por su Apariencia, se Presume que se delinea con un uso **RESIDENCIAL**; la mayor extensión del Terreno son tierras No Civilizadas (Sin Descapotar), actualmente El Predio se encuentra Enmontado con la presencia de Arboles Silvestres (Trupillos) de tipo nativo, estratificados concorde a su localización Topográfica.

### **3.5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO.**

Levantamiento Topográfico del Predio en Expansión Urbana (ver Anexo).

### **3.6. PROPOSITO DEL AVALUO.**

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

## **4. ASPECTOS JURIDICOS.**

### **4.1. LINDEROS GLOBALES DEL PREDIO:**

El Predio en Expansión Urbana motivo de Avalúo, según Certificado de Tradición; se encuentra Alinderado de la siguiente manera:

**Norte:** Con Predios de Propiedad del Municipio de San Juan del Cesar, en una Extensión de 200.00 M.L

**Sur:** Con Predio de Propiedad de MARIA TELMA SUAREZ SUAREZ, EIDY MARIA SUAREZ SUAREZ, en una Extensión de 200.00 M.L

**Este:** Con Predio de Propiedad de MARIA TELMA SUAREZ SUAREZ, EIDY MARIA SUAREZ SUAREZ, en una Extensión de 100.00 M.L.

**Oeste:** con Predio de Propiedad de RONAL KADID ARENA GONZALEZ, MARIA ELISA GONZALEZ DAZA, RAFAEL ENRIQUE DAZA OROZCO, en una Extensión de 100.00 M.L.

### **4.2. AREA:**

4.2.1. **Área del Predio:** 2 Hectáreas.

4.2.2. **Fuente:** Levantamiento Topográfico del Predio.

### **4.3. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

- **Altura** : 65 M.S.N.M.
- **Temperatura** : 28º Grados Centígrados.
- **Precipitaciones:** Con un régimen de Lluvias regulares en la mayor parte del año, especialmente en los Meses de **septiembre y noviembre.**

#### 4.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PREDIO:

Este Predio se encuentra en **Mal Estado** (Enmontado), se trata de un Predio en Expansión Urbana (Manga Suarez), en su mayor extensión de Tierras No Civilizadas (Sin Descapotar).

#### 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO:

El Lote de Terreno en Expansión Urbana (Manga Suarez), corresponde a un Predio localizado Muy Inmediato (a 200 Metros); del Área Urbana Residencial, en el Sector conocido como **"Barrio Las Tunas I"** jurisdicción del Municipio de San Juan del Cesar-La Guajira.

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| TIPO DE INMUEBLE     | En Expansión Urbana.                 |
| FORMA                | Irregular                            |
| TOPOGRAFÍA           | Plana en Toda su extensión.          |
| DISPOSICIÓN DEL LOTE | Intermedio.                          |
| PROFUNDIDAD EFECTIVA | Suelos moderadamente Semi-profundos. |
| DISCONTINUIDAD       | Baja, debido a su Topografía.        |
| ENCHARCAMIENTO       | No posee, debido a su topografía.    |
| TEXTURA              | Suelo Tipo IV                        |
| EROSIÓN              | No posee                             |
| DRENAJE              | Suelos bien drenados                 |
| PREDREGOSIDAD        | No Posee                             |
| NIVEL DE FERTILIDAD  | Baja, pues es un suelo clase IV.     |

6. **REDES DE SERVICIO:** El Predio **No** Posee Disponibilidad de Servicios Públicos Municipales, pero por ser Un Predio en Expansión Urbana; Estos se encuentran muy Inmediatos (a 200 Metros).

#### 7. AVALUO COMERCIAL.

##### 7.1. METODO COMPARATIVO O DE MERCADO.

Como se desconoce la tendencia de precios para el **Valor Ha. de Terreno**, se recurre a encuestas realizadas a Personas conocedoras del Mercado en la Zona.

##### 7.1.1 METODO DE ENCUESTAS DIRECTAS.

| NOMBRE                | PROFESION  | VALOR M2 TERRENO |
|-----------------------|------------|------------------|
| JAVIER OTERO GUERRA   | ING. CIVIL | \$ 34.399.500.00 |
| RAMIRO CELEDON CRESPO | ARQUITECTO | 35.400.000.00    |
| JAIRO ARAGON MENDOZA  | ING. CIVIL | 34.399.000.00    |
| CLAUDIA DAZA OÑATE    | ARQUITECTA | 35.400.500.00    |

MARIO ROIS GONZALEZ

ARQUITECTO

35.401.000.00

**Media Aritmética:** Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$X = \frac{\sum X_i}{N} \quad X = 35.000.000.00$$

Valor Ha. de Terreno: \$ 35.000.000.00

## 7.2 CÁLCULOS DEL VALOR DEL AVALUÓ COMERCIAL

AREA DEL PREDIO AVALUADO:

2 Has.

|                           | Área Construida      |
|---------------------------|----------------------|
| Construcciones Existentes | 00.00 M2.            |
| Total Área Construida     | 00.00 m <sup>2</sup> |

Valor Ha. de Terreno (**método comparativo**) y ubicación Intermedio en Zona de Área de Expansión Urbana, Suelo Tipo IV, moderadamente Profundos, Topografía Plana, No Tecnificada, Enmontada toda su Extensión, Fácil Acceso (Inmediato al B. Las Tunas I), No Posee Disponibilidad de Servicios Públicos.

\$35.000.000.00

Valor del Predio Avaluado: \$  
35.000.000.00 x 2.00 Has...

\$ 70.000.000.00

Valor Total avaluó

\$ 70.000.000.00

SON: Setenta Millones de pesos m/l.

### 7.3. VALOR DEFINITIVO AVALUO (Método Comparativo o de Mercado).

SON: SETENTA MILLONES DE PESOS M./L.

**8. METODOLOGIA EMPLEADA.** Para la fijación de Precios se empleó la Metodología **Comparativa o de Mercado**. Se complementó este proceso con investigaciones directas e indirectas, que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el Sector.

### 9. SUSTENTACION DEL AVALUO.

Se analizaron factores tales como **Vecindad**, puesto que el valor de los Bienes y Raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la Vecindad, su **Ubicación** pues los Bienes Raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el **Futuro Económico del Área**, pues la tierra Rural tiene un valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el **Uso actual y posible del Predio**, pues el valor de las Propiedades se deriva del Uso al que se les someta. Se consideraron también los **Centros de Atracción Económica** existentes, la categoría de los **Servicios Públicos**, la **Infraestructura Vial** y su **Conductibilidad**, la **Geometría del Predio**, las obras en ejecución y **Proyectadas**, los **Usos del Suelo**, su posible **Rentabilidad**.

### 10. ANEXOS.

Plano Topográfico, y Registro Fotográfico.

Atentamente:



ARQ. RAMIRO ALFONSO CELEDÓN CRESPO  
T.P. No. 08700-23655 (Atlántico.)

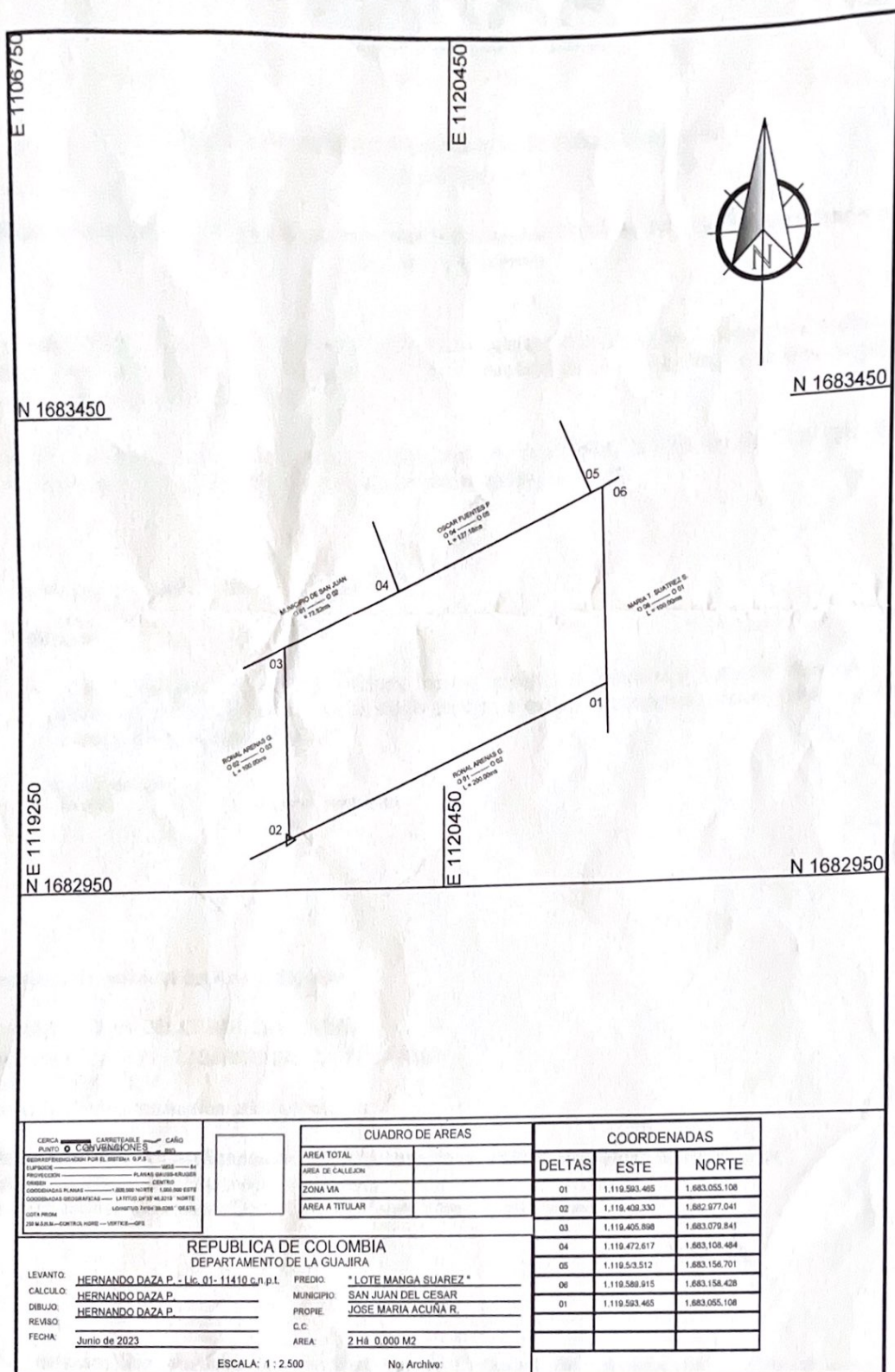
R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores) No. AVAL-84036445  
Auxiliar de la Justicia (Perito)

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**



**ENTORNO DEL SECTOR**







NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAMIRO ALFONSO CELEDON CRESPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 84036445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Abril de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-84036445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO ALFONSO GELEDON CRESPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
08 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA  
Dirección: CL 3 A # 12 - 72 BARRIO BARRIO EL CARMEN  
Teléfono: 3016451854  
Correo Electrónico: ramiroalfonso6@hotmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Arquitecto- La Universidad Autónoma del Caribe  
Especialización en Gerencia de Obras- La Universidad Autónoma del Caribe

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO ALFONSO CELEDON CRESPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 84036445.



PIN de Validación: a9ea0a0f



**El(la) señor(a) RAMIRO ALFONSO CELEDON CRESPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a9ea0a0f**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA  
FIJACIÓN EN LISTA TRASLADO – CIVIL**

Secretaría Juzgado Primero Civil del Circuito, San Juan del Cesar- La Guajira.

| RADICADO                       | PROCESO                             | DEMANDANTE                                   | DEMANDADO                 | TRASLADO                                                                                                | FECHA INICIO | FECHA FINAL |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| 44-650-31-89-001-2018-00320-00 | PROCESO<br>EJECUTIVO<br>HIPOTECARIO | ROMULO JOSE RAFAEL<br>TOMAS ROMERO<br>SOLANO | JOSE MARIA ACUÑA<br>REYES | TRASLADO AVALÚO<br>COMERCIAL<br>APORTADO POR LA<br>APODERADA JUDICIAL<br>DE LA PARTE ACTIVA<br>(10DIAS) | 2/02/2024    | 15/02/2024  |

San Juan del Cesar, La Guajira, primero (01) de febrero 2024. Se fija la presente lista para correr traslado del avalúo comercial con fundamento en el artículo 444, numeral 2 del Código General del Proceso y el artículo 9° de la Ley 2213 del 2022. Se corre traslado a las partes interesadas por el término de diez (10) días.

PIEDAD ROCÍO DÍAZ DAZA  
Secretaria

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

**JUSTICIA XXI WEB**

Piedad Rocío Díaz Daza

SECRETARIA



Configuración ▶ Administración ▶ Reportes ▶ Soporte ▶ Manuales ▶



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



PROCESO HISTÓRICO

CÓDIGO DEL PROCESO 44650318900120180032000

Instancia

PRIMERA INSTANCIA/UNICA INSTANCIA

Año

2018

Departamento

LA GUAJIRA

Ciudad

SAN JUAN DEL CESAR

Corporación

JUZGADO DE CIRCUITO

Especialidad

JUZGADO DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL

Tipo Ley

No Aplica

Despacho

Juzgado De Circuito Civil Escritural 001 San Juan Del Cesar

Distrito\Circuito

CIRCUITO SAN JUAN DEL CESAR - DISTRITO RIOHACHA

Juez/Magistrado

RONALD HERNANDO JIMENEZ TEHERAN

Número

00320

Número

00

Consecutivo

Interpuestos

Tipo Proceso

EJECUTIVO C.G.P

Clase Proceso

EJECUTIVO HIPOTECARIO

SubClase Proceso

En General

Es Privado

☐

INFORMACIÓN DEL SUJETO

Sujetos Del Proceso

| Tipo Sujeto                  | Tipo De Identificación | Número Identificación | Nombre Sujeto                          |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Defensor Privado             | CÉDULA DE CIUDADANIA   | 17952773              | Eder Huges Peñaranda Alvarez           |
| Demandado/Indiciado/Causante | CÉDULA DE CIUDADANIA   | 85434578              | JOSE MARIA ACUÑA REYES                 |
| Demandante/Accionante        | CÉDULA DE CIUDADANIA   | 84005195              | Romulo Jose Rafael Tomas Romero Solano |

INFORMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

CONSULTA ACTUACIÓN

Fecha De Registro

1/02/2024 2:31:39 P. M.

Estado Actuación

REGISTRADA

Ciclo

NOTIFICACIONES

Tipo Actuación

FIJACIÓN EN LISTA (10) DIAS

Etapa Procesal

Fecha Actuación

1/02/2024

Anotación

Responsable

Piedad Rocio Diaz Daza

Registro

Es Privado

☐

Término

TÉRMINO JUDICIAL

Calendario

JUDICIAL

Dias Del Término

10

Fecha Inicio

2/02/2024

Fecha Fin

15/02/2024

Término

Total Registros : - Páginas : De

ARCHIVO(S) ADJUNTO(S)

Buscar Archivo

Elegir archivo

No se eligió ningún archivo

|  |  |  | Nombre Del Archivo            | Fecha De Cargue | Tipo Archivo                | Certificado De Integridad                | Tamaño (KB) | Páginas | Página Inicial | Página Final | Origen De Cargue | Estado |
|--|--|--|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------------|-------------|---------|----------------|--------------|------------------|--------|
|  |  |  | 07FIJACIÓNENLISTA(10)DIAS.Pdf | 2024-02-01      | Fijación En Lista (10) Dias | A24A67CB002FEEA6F4F9D658CBDDCD6CCB8DAD07 | 4786        | 14      | 1              | 14           | Digital          | Activo |
|  |  |  | 08FIJACIÓNENLISTA(10)DIAS.Pdf | 2024-02-01      | Fijación En Lista (10) Dias | 3354BF3025604CD77C951BDCA2949C327C31394C | 4445        | 13      | 1              | 13           | Digital          | Activo |

E-Mail: Soporte\_ri\_tyba@Deaj.Ramajudicial.Gov.Co

