



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA**

LISTA DE TRASLADO. (Art. 110 C.G.P.).

Asunto que se fija en lista de traslado en la cartelera del Juzgado en proceso(s) que se relaciona(n) a continuación, para el conocimiento de las partes, a saber:

ASUNTO: Proceso Ejecutivo de **BANCO COOMEVA S.A. - BANCOOMEVA NIT 900.406.150-5, Contra MONICA CECILIA CORREA NUNEZ -CC. 57.429.763 y JORGE LUIS COLORADO GALINDO -CC. 6.892.967. RAD. 2019 – 00027-00.**

Se da en traslado del recurso de reposición en subsidio de apelación presentado por el voceo judicial de la parte demandada el **Dr. JUAN CARLOS BURGOS JIMENEZ**, contra el auto signado 05 de marzo de 2021, **por el término de tres (3) días** de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso, que empezarán a correr desde el día siguiente a la fijación de la presente lista.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 16 de marzo de 2021

A las 08:00 A.M., se fija la presente lista de traslado en la cartelera virtual del Juzgado, por el término de un (1) día, para conocimiento de las partes, en el proceso antes relacionado.

LUZ STELA RUIZ MESTRA
Secretaria

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 16 de marzo de 2021

Siendo las 6:00 P.M., vencido el término indicado por la ley, se desfija la presente lista de traslado de la cartelera virtual del Juzgado. Queda el expediente virtual a disposición de las partes por el término arriba indicado.

LUZ STELA RUIZ MESTRA
Secretaria



JUAN CARLOS BURGOS JIMENEZ

ABOGADO ESPECIALISTA U.DE. A

Oficina, calle 22 No. 05w-029 B/ El Amparo Tel: 7889586-3005432342

E-mail: pypasesorias@hotmail.com

Montería - Córdoba.

Doctora

MARÍA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA - CORDOBA

Aplicación Al Sistema Procesal Oral

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL

DEMANDANTE: BANCOOMEVA S.A.

DEMANDADO: MONICA CECILIA CORREA NUÑEZ y JORGE LUIS COLORADO GALINDO.

RADICADO: 2019-00027-00

ASUNTO: Recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha cinco de marzo de 2021.

JUAN CARLOS BURGOS JIMENEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.104.277 de Cartagena (Bol.), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 207049 del C.S.J, con Oficinas en la calle 22 No. 05w-029 B/ El Amparo en Montería-Córdoba, Correo Electrónico pypasesorias@hotmail.com, actuando como apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, con el respeto que me caracteriza y estando dentro de la oportunidad de ley acudo a su despacho para presentar, a través de este escrito, recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha cinco de marzo de este año, dictado en este proceso.

Mis argumentos para disentir de su decisión a continuación me permito exponer.

Su señoría, según claramente se desprende de los argumentos expuestos en la providencia objeto de este recurso para que este juzgado concluyera en acoger el avalúo presentado por mi contraparte o extremo actor, elaborado por el señor JULIAN HERNANDEZ RIVERA por la suma de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$532.054.512,00), en lugar de idéntico trabajo pericial allegado por el extremo de la litis que represento o

parte demandada, equivalente a la suma de SETECIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$733.200.336,00), fue fundamentalmente por el hecho de que en este último no se aprecia la firma del perito evaluador que lo elaboró, es decir, el señor JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA, muy a pesar de que como usted misma lo reconoce en su providencia, *“el Despacho procedió a verificar en el RAA, el registro de los peritos evaluadores que realizaron los dos avalúos enfrentados en esta oportunidad, encontrando que ambos se encuentran debidamente registrados”*, luego de realizar la consulta del caso en la página web de la Superintendencia de Industria y Comercio; con lo cual, es incontestable la calidad e idoneidad del experto a quien, sin más se le desecha.

Aunado a lo anterior, ignora del mismo modo el juzgado que frente a las nuevas disposiciones nacidas con ocasión a la emergencia sanitaria, y en especial, las relacionadas con la virtualidad, la antefirma, como la observada en el documento que sin más análisis desechó por su señoría, tiene o conserva plena y absoluta validez jurídica; pero si en gracia de discusión, ameritaba a su modo de ver de una refrendación por parte de su autor, no bastaba más que un simple requerimiento al respecto, pero no desconocerlo de la menara en la que finamente se hizo.

Pero como si lo anotado no fuera suficiente, desconoce a nuestro modo de ver de manera flagrante el despacho que en el documento denominado como ACLARACION DEL VALOR COMERCIAL DEL AVALUO, y que hace parte integral del dictamen desechado, por medio del cual el perito evaluador da cuentas, entre otros, de las técnicas de evaluación, el enfoque de comparación de ventas, topografía del terreno y demás, se observa no solo su antefirma sino igualmente la firma que dice echar de menos su despacho, y que en esta nueva oportunidad aprovecho para exhibirlo con este recurso.

Por lado alguno en su providencia, usted cuestiona o confronta los dictámenes a fin de poder, acorde a los postulados del art. 232 del C.G.P., y frente a un análisis crítico, concienzudo y objetivo, acoger un dictamen y desechar el otro; más aún cuando, en pro a la contradicción del dictamen, el art. 228 del mismo código dispone, entre otras cosas, que *“si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular*



preguntas asertivas e insinuanes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio”, advirtiéndolo el mismo postulado que: “Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.”

Ahora, ciertamente comparte la parte por mi representada lo dicho en su providencia, en cuanto a que, entre mucho de sus deberes, el juez de “*apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del C.G.P.); de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo el acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo*”, no obstante, su señoría, omite el despacho señalar cuales fueron las reglas de la sana crítica que aplica para acoger el avalúo del demandante para desechar el de mis clientes, o en donde está la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos que tengan la fuerza suficiente para demeritar el avalúo allegado por mis clientes y que por tal razón, deba ser desechado como en últimas se hizo, pero sin realizar la ponderación o el análisis que por lado alguno se observa.

Omitió el despacho a nuestro humilde criterio, el deber de decretar una prueba de oficio como la sugerida en su momento por el suscrito apoderado, relacionada con decretar un tercer dictamen a fin de que su señoría contara con los mayores elementos de juicio a fin de tomar la decisión más acertada posible frente al debate que se suscita, relacionado a determinar el avalúo real del inmueble que se persigue en este proceso, desconociendo incluso lo que sobre la potestad del decreto de pruebas de oficio ha señalado por la jurisprudencia de la corte Constitucional con miras a obtener la verdad perseguida, y que nos permitimos recordar:

*“En algunos eventos la Corte ha considerado que existe concurrencia entre el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto y el defecto fáctico en su dimensión negativa, por ejemplo, (i) cuando no se valora la prueba aportada en copias, a pesar de que las partes la conocieron y no la controvirtieron; (ii) **POR NO HACER USO DE LA POTESTAD PARA DECRETAR PRUEBAS DE OFICIO** a fin de allegar los originales de los documentos aportados en copia simple o **NO PRACTICAR LAS PRUEBAS SUGERIDAS EN EL PROCESO Y SE PRECISAN PARA***

DETERMINAR LA VERDAD DE LO OCURRIDO. Sentencia
SU355/17

Aquí la necesidad de esta prueba es fundamental, dada la diferencia ostensible que se nos presenta frente a los avalúos aportados por las partes, sin mencionar el hecho de que, como también lo ha precisado la jurisprudencia en nuestro país:

“La Constitución Política de Colombia en su artículo 2º relieva la importancia de lograr la consecución de determinados fines, que se tornan hacia la construcción de condiciones indispensables que aseguren un Estado Social de derecho, para tal efecto se previó el ejercicio de la actividad judicial, es por ello que en el desarrollo de ésta, ha de procurarse establecer límites en lo que toca a la aplicación de las formalidades sobre la realidad, tal como lo estatuye la Carta Política. En la misma, se sienta una primacía que no es dable obviar, pues es palmaria la finalidad que se engendra a la luz del ordenamiento jurídico superior, y que apunta a la consecución de un orden digno y justo en las relaciones de los individuos. Teniendo en cuenta estas ideas, se impele a la autoridad que aplica el derecho, un esfuerzo en la construcción y sobre todo en la efectivización de los mismos, ello por cuanto, vista la teleología de nuestro Estado, como Social de Derecho, ha de inspirar la función judicial, porque no solo se trata de una simple fórmula que puede soslayarse, bajo la idea superior funcional o aplicación restrictiva de la Ley, no, en todo momento ha de consultarse el fin prístino de nuestra actividad y ponerlo de presente en la resolución que demande su garantía.

En el presente asunto, al desestimar el juez a-quo la valoración del dictamen pericial por haber sido presentado fuera del término asignado, y en su lugar considerar el valor del avalúo catastral como lo establece el art. 516 del C.P.C., dio al rompe con la consecución de una verdad real sobre la procesal, máxime si se tiene en cuenta que, era ostensible la irrealidad que mostraba el documento aportado como AVALÚO DEL PREDIO QUE NO CONSULTA EN MÍNIMA MEDIDA LO VERDADERO DE LA SITUACIÓN, recuérdese que el proceso y todo el dinamismo que en éste se despliegue, se erigen en una herramienta necesaria para la concreción y efectividad de las normas sustanciales.

El razonamiento anterior, permite destacar que la juzgadora de instancia, desconoce los fines dispuestos por la normativa superior, cuando so pretexto de dar fiel cumplimiento a los términos procesales, deja de considerar el dictamen pericial, pues si bien el artículo 516 ibidem, regula el trámite a seguir para establecer la valoración del bien a rematar, ello no constituye un precepto ineludible cuando se evidencia que el valor del bien por su ubicación, área y demás elementos que lo individualizan nos indican que ese no se compadece con la realidad. Es en ese momento donde el papel del juzgador debe ser más activo, más coherente con los derechos de las partes en el proceso, más tuitivo de los intereses de quien está en condiciones más débiles. Esta es la conducta que le impone el artículo 9no de la Ley 270 de 1996.”

Así mismo, es nuestro deber procurar porque en el proceso no se incurra en un exceso ritual manifiesto proscrito por la jurisprudencia, dado que en el mismo se incurre: “cuando el funcionario judicial, por un apego extremo y una aplicación mecánica de las formas, **renuncia conscientemente a la verdad jurídica objetiva patente en los hechos, derivándose de su actuar una inaplicación de la justicia material y del principio de la prevalencia del derecho sustancial.**” (Sentencia T-234/17)

Y El defecto fáctico, por su parte, se estructura a partir de una dimensión negativa y otra positiva. La negativa surge de las omisiones o descuido de los funcionarios judiciales en las etapas probatorias, verbi gratia, (i) cuando sin justificación alguna no valora los medios de convicción existentes en el proceso, los cuales determinan la solución del caso objeto de análisis; (ii) resuelve el caso sin tener las pruebas suficientes que sustentan la decisión; y (iii) **POR NO EJERCER LA ACTIVIDAD PROBATORIA DE OFICIO, ES DECIR, NO ORDENAR OFICIOSAMENTE LA PRÁCTICA DE PRUEBAS, CUANDO LAS NORMAS PROCESALES Y CONSTITUCIONALES ASÍ LO DETERMINAN.** La dimensión positiva, como su nombre lo indica, se refiere a acciones positivas del juez, por lo tanto, se incurre en ella (i) cuando se evalúa y resuelve con fundamento en pruebas ilícitas, siempre que estas sean el fundamento de la providencia; y (ii) decidir con pruebas, que por disposición de la ley, no es demostrativa del hecho objeto de la decisión.”

Dicho esto, se pregunta el extremo de la litis por el suscrito representado:

QUÉ EFECTOS PROCESALES PODRÍA TENER EL HECHO DE TENER COMO "OBSERVACIONES" LAS OBJECIONES PRESENTADAS POR LAS PARTES EN SUS RESPECTIVOS ESCRITOS EN TORNO DE LOS AVALÚOS ALLEGADOS POR AQUELLAS, SI YA EL JUZGADO, EN EL AUTO QUE POR ESTE MEDIO SE ATACA, ¿FINALMENTE TOMA LA DECISIÓN DE FIJAR COMO AVALÚO DEL INMUEBLE EL QUE DIJO EL DEMANDANTE?

No tiene ello, a nuestro humilde criterio, ningún fundamento lógico ni legal, ya que, SERÁ ESE EL AVALÚO QUE SE TENDRÁ EN CUENTA PARA UN EVENTUAL REMATE, y si bien le es dable al demandante propender por el recaudo de la suma de dinero que dice adeudársele, no debe olvidar el juzgado que se debe del mismo modo justipreciar de manera real el o los bienes que se pretendan rematar para el pago de la obligación que se ejecuta. Lo contrario, sería ir en contra de los intereses patrimoniales del extremo más débil de la relación jurídico procesal, que para el caso serán mis representados, como la ha sentado la jurisprudencia que hemos citado, aportar de perder su patrimonio, frente a un avalúo como el acogido por el juzgado, que no consulta la realidad, razón por la que se insiste en una tercera experticia que nos arroje la real situación se nos presenta; lo contrario sería desconocer el derecho de contradicción con que legítimamente cuenta mi representado, y cuya finalidad es ser oído y contar con la oportunidad de exponer los argumentos necesarios con miras a confrontar los que en este caso el ejecutante enrostra, esta vez, con la intervención de un tercero que nos ilustre sobre el tema tratado, o que es lo mismo, el avalúo de bienes inmuebles.

Para terminar nuestra argumentación, nos permitimos traer a cuento lo que, con relación a las facultades oficiosas del juez, ha dicho de vieja data la jurisprudencia (**Sentencia T-531/10**):

“Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, que “el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez”, sino “un verdadero deber legal” que se ha de ejercer cuando “a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o

ley

cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material”.

E igualmente, que:

“La Corte ha estimado que “un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y, por esta vía sus actuaciones devienen en una denegación de justicia”, causada por la aplicación de disposiciones procesales opuestas a la vigencia de los derechos fundamentales, por la exigencia irreflexiva del cumplimiento de requisitos formales o por “un rigorismo procedimental en la apreciación de las pruebas”. Tratándose de las pruebas, la Corporación ha indicado que, si bien los jueces gozan de libertad para valorarlas dentro del marco de la sana crítica, “no pueden desconocer la justicia material por un exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancial” y “que el sistema de libre apreciación es proporcional, mientras no sacrifique derechos constitucionales más importantes”. La Corte ha enfatizado que “el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta porque el juez no acata el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial” y se configura “en íntima relación con problemas de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas (defecto fáctico), y con problemas sustanciales relacionados con la aplicación preferente de la Constitución cuando los requisitos legales amenazan la vigencia de los derechos constitucionales.”

Dejo así, sentado los argumentos que sustentan las razones para discrepar de su providencia, lo que nos permite solicitar a su señoría muy respetuosamente su revocatoria, accediendo a su reposición.

En subsidio, le manifestamos que formulamos recurso de apelación, en atención a que es procedente, conforme lo establece el numeral tercero del artículo 321 del C.G.P., al negar el juzgado en su providencia, el decreto o la práctica de pruebas, conforme se solicitó, teniendo que ver esa decisión con todo lo ordenado por su despacho en el auto que se recurre.

Del señor Juez,

ml

cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material”.

E igualmente, que:

“La Corte ha estimado que “un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y, por esta vía sus actuaciones devienen en una denegación de justicia”, causada por la aplicación de disposiciones procesales opuestas a la vigencia de los derechos fundamentales, por la exigencia irreflexiva del cumplimiento de requisitos formales o por “un rigorismo procedimental en la apreciación de las pruebas”. Tratándose de las pruebas, la Corporación ha indicado que, si bien los jueces gozan de libertad para valorarlas dentro del marco de la sana crítica, “no pueden desconocer la justicia material por un exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancial” y “que el sistema de libre apreciación es proporcional, mientras no sacrifique derechos constitucionales más importantes”. La Corte ha enfatizado que “el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta porque el juez no acata el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial” y se configura “en íntima relación con problemas de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas (defecto fáctico), y con problemas sustanciales relacionados con la aplicación preferente de la Constitución cuando los requisitos legales amenazan la vigencia de los derechos constitucionales.”

Dejo así, sentado los argumentos que sustentan las razones para discrepar de su providencia, lo que nos permite solicitar a su señoría muy respetuosamente su revocatoria, accediendo a su reposición.

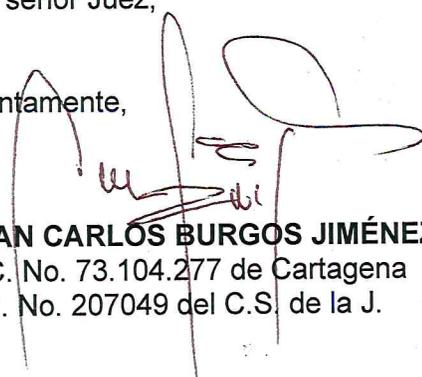
En subsidio, le manifestamos que formulamos recurso de apelación, en atención a que es procedente, conforme lo establece el numeral tercero del artículo 321 del C.G.P., al negar el juzgado en su providencia, el decreto o la práctica de pruebas, conforme se solicitó, teniendo que ver esa decisión con todo lo ordenado por su despacho en el auto que se recurre.

ANEXO

- Avalúo Comercial Urbano y Aclaración del valor Comercial de Avalúo que hace parte integral del dictamen desechado en el que se observa la firma del Perito Juan B.Rosi Vega.

Del señor Juez,

Atentamente,


JUAN CARLOS BURGOS JIMÉNEZ
C.C. No. 73.104.277 de Cartagena
T.P. No. 207049 del C.S. de la J.





JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



AVALUO COMERCIAL URBANO

SOLICITANTE : JORGE LUIS COLORADO GALINDO.
OBJETO DEL AVALUO : DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
FECHA DE AVALUO : DICIEMBRE 7 DEL 2.020
DIRECCION : CARRERA 13 N° 24 - 06
BARRIO PUEBLO NUEVO.
MONTERIA - CORDOBA.
PROPIETARIO (S) : JORGE LUIS COLORADO GALINDO.

1. DESCRIPCION GENERAL:

El inmueble materia de este avalúo lo constituye un Lote de terreno urbano Esquinero con un área de Ciento Setenta y Seis metros cuadrados (176,00 M2), lote con construcción adaptada a taller de soldadura, este se encuentra ubicado en el barrio Pueblo Nuevo, centro de la ciudad de Montería, y sobre la intersección de la calle 24 con carrera 13 e identificado con el numero 24 - 06, en un sector que presenta un uso comercial, y cuenta el sector con los servicios públicos domiciliarios y su vía de acceso en pavimento rígido.

1.1 DESTINACION DEL INMUEBLE: Lote urbano construido.

1.2 FECHA DE VISITA: DICIEMBRE 4 de 2.020



Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email; juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

VECINDARIO	Centro comercial Isla Center, Sena, Hospital San Jerónimo, Supertiendas SAO, Coliseo Happy Lora, Clínica Oncológica, Colegio Santa Rosa de Lima, etc.
CLASE DE INMUEBLE	Lote y construcción anexa.
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	Zona de renovación Urbana con características Comerciales.
VÍAS DE ACCESO	Por la Calle 24 y la carrera 13 y demás vías aledañas, pavimentadas en concreto rígido.
CLASE DE TRANSPORTE	Público, Privado, Buses Urbanos, Motos, etc.
TOPOGRAFIA	Forma Geométrica: Rectangular.
	Relieve: Plano.
	Clase de Terreno: Rellenos Compactados.

2.1 Servicios Públicos con que cuenta el sector y el inmueble:

SERVICIO	SECTOR	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Acueducto	X	X	Veolia
Alcantarillado	X	X	Servigenerales
Energía Eléctrica	X	X	Electricaribe
Red Telefónica	X	X	Telefonía Móvil
Gas Natural	X	X	Surtigas
Alumbrado Publico	X	X	Elec

2.2 Infraestructura:

Calles	Pavimentadas en concreto rígido.
Andenes	En concreto y adoquín.

3.- GENERALIDADES

3.1 Titulación

ESCRITURA PÚBLICA	Nº. 1.336 de 10/06/ de 2.011, Notaría Primera de Montería-Córdoba.
MATRICULA INMOBILIARIA	Nº 140-28732
REFERENCIA CATASTRAL	Nº 23-001-01-02-00-00-0179-0015-0-00-00-0000

4.- LINDEROS Y MEDIDAS (SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA Nº 1.336 de 10/06/ de 2.011, Notaría Primera de Montería-Córdoba.)



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



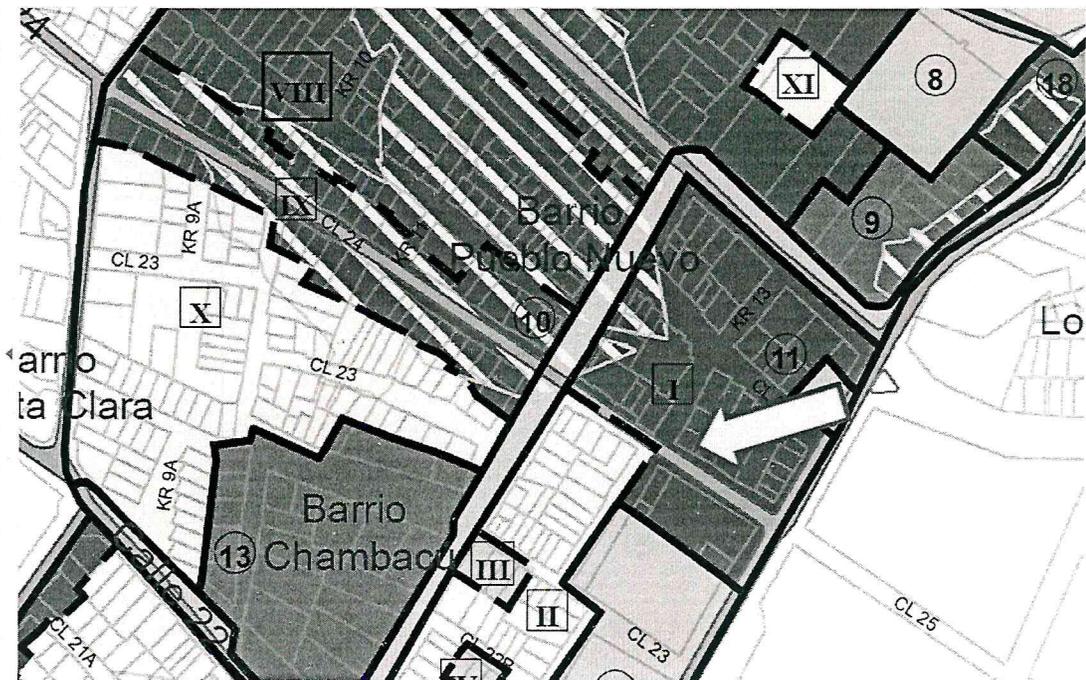
Pieza urbana: Ciudad centro UDP N° 260 LA JULIA – OSPINA PEREZ. Tipo 1 sector 11 subsector I.

Uso: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Comercial.

Los Índices de ocupación son: 0,6-0,6-0,6 los índices de construcción son: 2,00-2,00-2,50 Altura en pisos; 3-3-4 lote mínimo 160, 200, 400 M2, con frente de 9,00 y 10,0 mts, retiro frontal 3,00 mts y Voladizo máximo 1,50, están dado por la edificabilidad por UDP. Lo comercial se rige por las normas de la vivienda.

Actualmente en la ciudad de Montería, las Curadurías Urbanas otorgan certificaciones de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas Generales para el área urbana, amparadas por los requisitos vigentes en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, adoptado por el Acuerdo No. 0018 de octubre 31 de 2.002, de acuerdo a esto la Zona en donde está ubicado el inmueble. Clasificado como Área de Actividad Residencial Cualificado, Zona Residencial con Comercio y Servicios, Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.

Existe una Adición al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, la cual está contemplada en el Acuerdo No. 029 de diciembre 30 de 2.010, por medio del cual se Revisa y Ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería 2.002-2.015.



Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email: juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



7.- OBSERVACIONES Y DETALLES ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:

Terreno Plano, lote rectangular Esquinero, con construcción adaptada a taller de soldadura, con pisos en plantilla de concreto y cerámica, es una zona con desarrollo de comercio y servicios, cuenta con vías pavimentadas, presenta el inmueble una construcción que comprende: Salón o área de trabajo, cuarto de pintura, batería de baño.

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO		
		B	R	M
CUBIERTA	En laminas de zinc sobre cerchas metálicas.	X		
FACHADA	Columnetas, muros de cerramiento en mampostería, puertas metálicas.		X	
ESTRUCTURA	Cimentación corrida por franjas y pórticos arriostrados, todo el conjunto en concreto reforzado.	X		
PAREDES	En bloques pañetadas, y acabadas exteriormente e internamente en vinilo.		X	
PISOS EXTERIORES	Anden en Adoquin, pisos en concreto		X	
PISOS INTERIORES	Plantilla en concreto y Ceramica.		X	
CIELO RASO	No aplica			
VENTANAS	No aplica			
PUERTAS	Las de acceso metálicas tipo estera	X		
ESCALERAS	No aplica			
HIDRAULICAS	Tuberías y accesorios en PVC, llaves de paso rápido de diferentes diámetros, etc.	X		
SANITARIAS	Tuberías de PVC de diferentes diámetros para aguas negras y ventilación, etc.	X		
ELÉCTRICAS	Tuberías y accesorios en PVC, interruptores y tomacorrientes dobles y triples, alambrado de diferentes calibres, cajas de registro eléctricas, tablero de control para varios circuitos, etc.	X		
BAÑOS	Piso en cerámica de 0.20x0.20 mts, muros enchapados en cerámica a media altura		X	
COCINA	No aplica			



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



8.- PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

La buena ubicación, la facilidad de acceso, el estar sobre vía vehicular en buen estado, la influencia del entorno con vocación comercial y de servicios, presenta un polo de desarrollo dinámico, además el desarrollo del sector con obras de infraestructuras nos presenta una positiva perspectiva de valorización.

9.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Por el Sector y la buena Ubicación del Inmueble dentro del Sector, El Terreno, El área, Transacciones llevadas a cabo y por las ofertas y demandas presentadas actualmente en el sector, nos permiten considerar que el inmueble es garantía para una negociación.

10.- ASPECTO ECONOMICO

10.1. Actividad Edificadora: En progreso, se observan edificaciones y remodelaciones destinadas a la actividad comercial y de servicios.

10.2 Oferta y Demanda de este tipo de inmuebles en la zona:
A corto plazo.

11.- METODOLOGÍA APLICADA

Para este avalúo se utilizaron los métodos valuatorio de Mercado, Homogenización de ventas, y el costo de reposición.

Método de Mercado

Método Comparativo de Mercado

Se auscultó la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño del lote (RELACIÓN FRENTE-FONDO), teniendo como fuente de información encuestas y base de datos de la Lonja Propiedad Raíz de Montería, por peritos valuadores de la Lonja Inmobiliaria de Córdoba y la Sabana y por vecinos propietarios de inmuebles.



JUAN B. ROSSI VEGA
 PERITO AVALUADOR.
 RAA 6877185
 R.N.A - 4136
 MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS
 Celular 3126643263
 MONTERIA- CORDOBA.



ESTUDIO DE MERCADO

MEMORIAS DE CÁLCULO
VALOR TIERRA
 MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO DE MERCADO HOMOGENIZACIÓN VENTA
 MUNICIPIO DE MONTERIA, CORDOBA.
 Carrera 13 Nro 24-06 BARRIO CENTRO

Teléfono	Valor M2	Valor Pre-venta	Factor Fuente	Tamaño M2.	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
300 8194474	\$ 3.150.000,00	\$ 362.500.000,00	0,95	145,00	1,10	1,10	\$ 3.620.925,00
312 6643263	\$ 3.120.000,00	\$ 405.000.000,00	0,95	180,00	1,10	1,10	\$ 3.586.440,00
300 8462616	\$ 2.880.000,00	\$ 426.020.000,00	0,95	179,00	1,10	1,20	\$ 3.611.520,00
418035	\$ 2.790.000,00	\$ 414.000.000,00	0,95	180,00	1,00	1,30	\$ 3.445.650,00
(5) 7866813	\$ 2.970.000,00	\$ 431.300.000,00	0,95	190,00	1,10	1,20	\$ 3.724.380,00

Promedio	2.982.000,00
Desv. Standar	153.850,58
Coef. De Variación	5,16%

Promedio	\$ 3.597.783,00
Desv. Standar	100.030,21
Coef. De Variación	2,78%

VALOR ADOPTADO POR m2	\$ 3.597.783,00
VAOR DEPURADO	\$ 3.837.171,70
ÁREA M2	176,00
VALOR FANEGADA	
VALOR Ha.	
VR. TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 633.209.808,00

ÁREA DEL PREDIO 176,00 M2

NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN DEBE SER INFERIOR AL 7,5 %, SEGÚN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. PARA SER VALIDA LA MUESTRA.

Método Costo de Reposición

1.- Reposición

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se optó por el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo a la edad estimada de la construcción y su estado de conservación, apoyado por la tabla de fitto.corvini.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA

Base Tabla Fitto y Covini

TIPO CONSTRUCCIÓN	BODEGA	
VETUSTEZ	24	AÑOS
VIDA TÉCNICA	60	AÑOS
% DE EDAD		40%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3,5
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA	\$1.181.140
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	51,90	51,90%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$568.128

DE LA CONSTRUCCIÓN					
TIPO DE INMUEBLE	AREA M ² y/o Long. ML	VR. UNITARIO REPOSICIÓN NUEVO	DEPRECIACIÓN %	VALOR UNITARIO NETO REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
Bodega	176,00	\$ 1.181.140	51,90	\$ 568.128	\$ 99.990.588
TOTAL AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN METODO DE REPOSICIÓN					\$ 99.990.588

Hecha la correlación del método valuatorio (Método de Mercado) nos permite concluir que el valor estimado del inmueble materia de este estudio es el siguiente:



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



AVALUO COMERCIAL

CONCEPTO	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	176,00	\$ 3.597.783	\$ 633.209.808
CONSTRUCCION	176,00	\$ 568.128	\$ 99.990.528
SUMATORIA			\$ 733.200.336
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (Om y Dm)			1,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 733.200.336

SE ESTIMA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, EN LA SUMA DE: **SETECIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE.**

A la hora de las negociaciones quien regula el valor de un predio, son las condiciones de oferta y demanda imperantes en el momento de la negociación, así como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador y la destinación o uso que este le vaya a dar.

CONSTANCIA.

Declaramos haber inspeccionado personalmente la propiedad descrita en el presente informe y haber tomado las fotografías que componen el registro fotográfico.

No tenemos directa ni indirectamente interés alguno en el inmueble objeto del avalúo, y las opiniones aquí suministradas son correctas y preparado bajo las normas de ética que nos regulan como peritos Avaluadores.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

Este informe fue realizado a solicitud del interesado, y con su debido consentimiento, lo cual me exime de cualquier inconsistencia de cualquier índole o falta de documento alguno como perito evaluador.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1.420 de 1.995 y 422 del 2.000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco presenten variaciones representativas en el mercado inmobiliario.

Atentamente;

JUAN B. ROSSI VEGA.

Perito Valuador

RAA 6877185.

R.N.A - 4136

MATRICULA MI N° 0769 ASOLONJAS.

Revisión Técnica;

Arq; REGULO JOSE NIÑO MIER

S.C.A - R.N.A. 25700-36303 CND.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

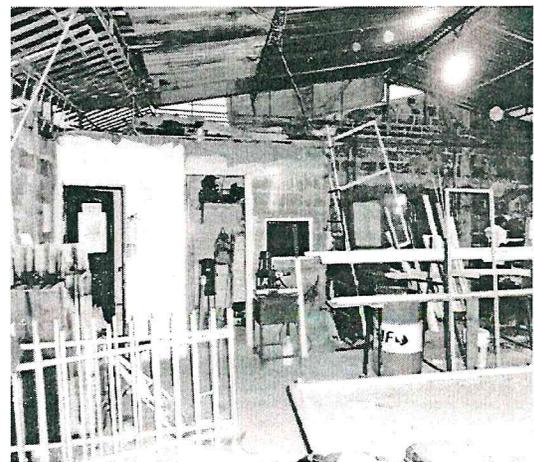
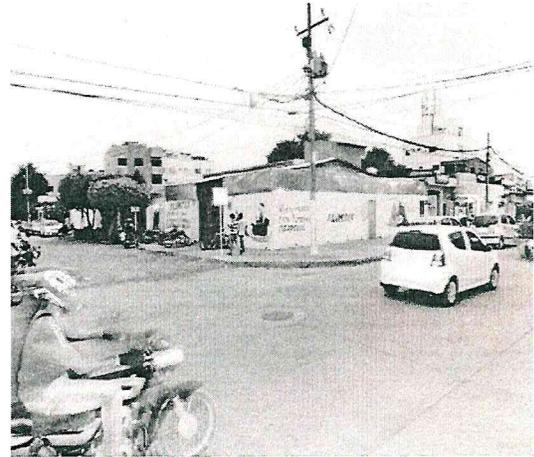
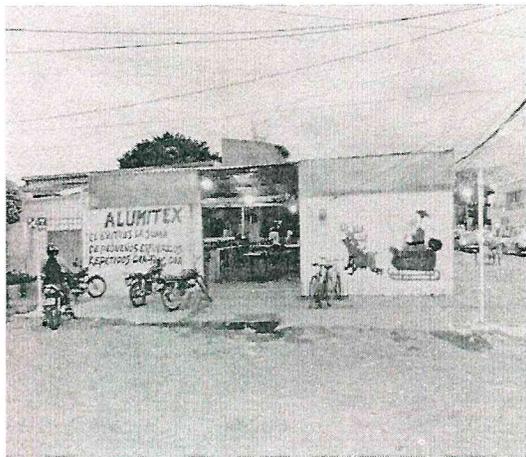
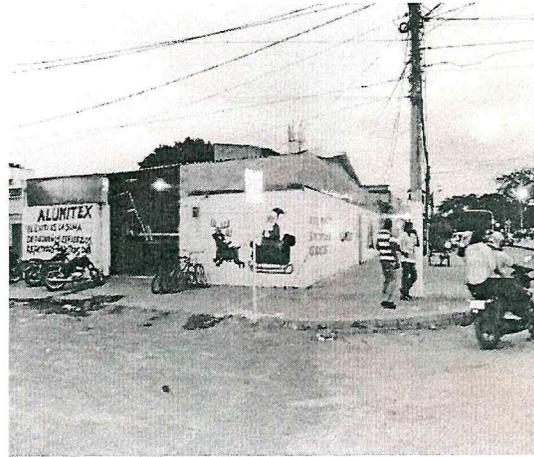
MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



REGISTRO FOTOGRAFICO



Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email: juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

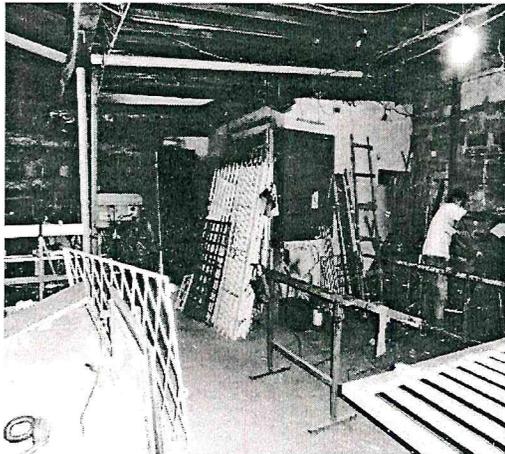
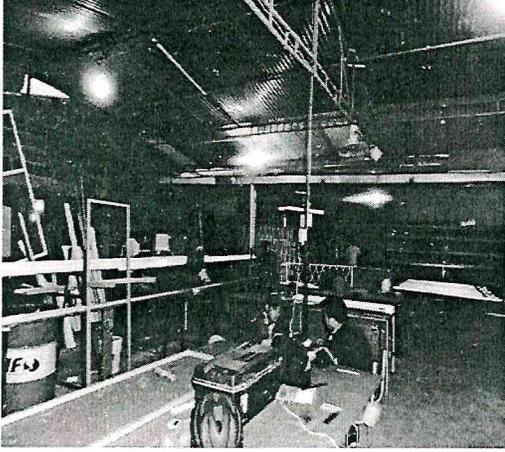
MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



REGISTRO FOTOGRAFICO



Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email; juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



CODIGO: 140-28732

AVALUO COMERCIAL URBANO

“LOTE URBANO CONSTRUIDO”

CARRERA 13 NUMERO 24-06

BARRIO PUEBLO NUEVO.

ZONA CENTRO

MUNICIPIO DE MONTERIA.

DEPARTAMENTO DE CORDOBA.

PERITO VALUADOR:

JUAN B. ROSSI VEGA.

RAA 6877185

R.N.A. 4136

MATRICULA MI - 0769 ASOLONJAS.

MONTERÍA, DICIEMBRE DE 2.020



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

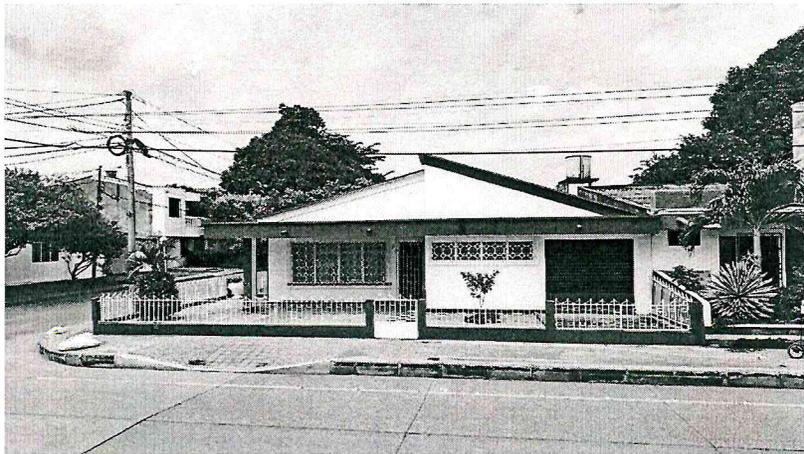
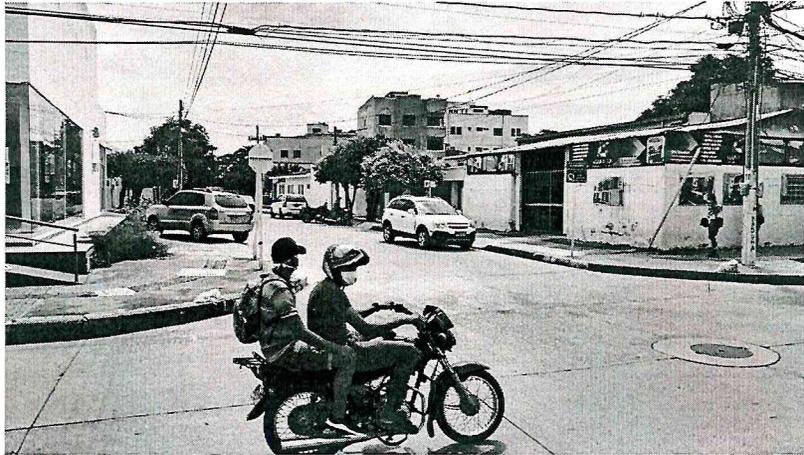
Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



ANEXOS

MUESTRAS DE MERCADO



Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email: juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email: juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA
PERITO AVALUADOR.
RAA 6877185
R.N.A - 4136
MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS
Celular 3126643263
MONTERIA- CORDOBA.



A QUIEN INTERESE

ACLARACION DEL VALOR COMERCIAL DEL AVALUO.

Por medio de la presente y a quien interese, se aclara la determinación tomada para dar el valor comercial de terreno para el avalúo correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 13 numero 24-06, Barrio Pueblo Nuevo, zona centro de la ciudad de Montería, este inmueble posee la matricula inmobiliaria N° 140-28732 y la referencia catastral N°23-001-01-02-00-00-0179-0015-0-00-00-0000 propiedad del señor Jorge Colorado Galindo.

Para el valor del terreno se tubo en cuenta las técnicas valuatorias que por ley se dan.

TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*.

Para efecto de este avalúo se determinó por el método comparativo de Mercado.

Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

Estos factores complementarios son;

Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email: juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



- ❖ Topografía del terreno.
- ❖ Normas Urbanísticas.
- ❖ Servicios públicos domiciliarios.
- ❖ Redes de infraestructura vial.
- ❖ Tipología de las construcciones.
- ❖ Valor por unidad del área del terreno.
- ❖ Áreas Morfológicas Homogéneas.
- ❖ Estratificación socioeconómica.

Entonces tenemos un lote con topografía plana y esquinero, cumple con las normas mínimas de urbanismo de acuerdo al POT de Montería con un uso comercial, cuenta con los servicios públicos domiciliarios, una buena red de infraestructura vial en pavimento rígido, el sector cuenta con construcciones de tipo comercial e institucional, los valores de los terrenos homogenizados por el desarrollo del sector, hay área homogéneas con valores iguales o de mas valor, es un lote con uso comercial esquinero lo cual adquiere un mayor valor, la fecha reciente de la visita y realización del avalúo . Todas estas variables nos dan pie para valorizar el lote en el precio estipulado.

Atte;

Juan Rossi Vega.
Perito evaluador.
RAA 6877185.



JUAN B. ROSSI VEGA
PERITO AVALUADOR.
RAA 6877185
R.N.A - 4136
MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS
Celular 3126643263
MONTERIA- CORDOBA.



A QUIEN INTERESE

ACLARACION DEL VALOR COMERCIAL DEL AVALUO.

Por medio de la presente y a quien interese, se aclara la determinación tomada para dar el valor comercial de terreno para el avalúo correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 13 numero 24-06, Barrio Pueblo Nuevo, zona centro de la ciudad de Montería, este inmueble posee la matricula inmobiliaria N° 140-28732 y la referencia catastral N°23-001-01-02-00-00-0179-0015-0-00-00-0000 propiedad del señor Jorge Colorado Galindo.

Para el valor del terreno se tubo en cuenta las técnicas valuatorias que por ley se dan.

TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*.

Para efecto de este avalúo se determinó por el método comparativo de Mercado.

Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

Estos factores complementarios son;

Calle 39 Numero 7-03 Barrio Nariño

email: juan.rossi59@hotmail.com



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO AVALUADOR.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MATRICULA MI 0769 ASOLONJAS

Celular 3126643263

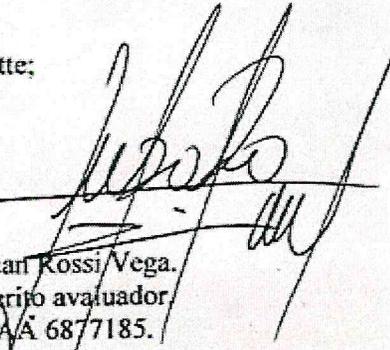
MONTERIA- CORDOBA.



- ❖ Topografía del terreno.
- ❖ Normas Urbanísticas.
- ❖ Servicios públicos domiciliarios.
- ❖ Redes de infraestructura vial.
- ❖ Tipología de las construcciones.
- ❖ Valor por unidad del área del terreno.
- ❖ Áreas Morfológicas Homogéneas.
- ❖ Estratificación socioeconómica.

Entonces tenemos un lote con topografía plana y esquinero, cumple con las normas mínimas de urbanismo de acuerdo al POT de Montería con un uso comercial, cuenta con los servicios públicos domiciliarios, una buena red de infraestructura vial en pavimento rígido, el sector cuenta con construcciones de tipo comercial e institucional, los valores de los terrenos homogenizados por el desarrollo del sector, hay área homogéneas con valores iguales o de mas valor, es un lote con uso comercial esquinero lo cual adquiere un mayor valor, la fecha reciente de la visita y realización del avalúo . Todas estas variables nos dan pie para valorizar el lote en el precio estipulado.

Atte;



Juan Rossi Vega.
Perito avaluador
RAA 6877185.