



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO
TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DEMONTERIA**

**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 hipotecario de **ALVARO JOSE SOTO GALVAN. C.C. 78751172** contra **ELIZABETH ALEMAN ARCOS.C.C. 25804692**, **GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN, C.C. 1067931471**, **FERNANDO MONTES ALEMAN, C.C. 10782602**, **HEREDEROS INDETERMINADOS DE ANTONIO JULIO MONTES. RAD: 23001310300320210013800.**

Se da en traslado a la actualización de la liquidación del crédito presentada por el vocero judicial de la parte actora el Dr. **JOSE LUIS CARABALLO CASTRO**, 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, 28 de octubre 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, 28 de octubre 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

Honorable
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Montería - Córdoba
E. S. D.

REFERENCIA:

PROCESO: **EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA**
EJECUTANTE: **ALVARO JOSE SOTO GALVAN CC. 78.751.172**
EJECUTADOS: **GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN CC. 1.067.931.471**
FERNANDO ANTONIO MONTES ALEMAN CC. 10.782.602
ELIZABETH ALEMAN ARCOS CC. 25.804.692
RADICADO: **23-001-31-03-003-2021-00138-00**

ASUNTO: **RESOLVER MEMORIAL DE Asunto: PRESENTACION DE AVALUO – LIQUIDACION DE CREDITO - SOLICITUD DE ADJUDICACION COMO ABONO A LA OBLIGACION Y OFICIO CON MEDIDAS CAUTELARES PROCESO DE SUCESION INTESTADA**

RESPETADO(A) DOCTOR(A):

JOSE LUIS CARABALLO CASTRO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadana No. 10.766.883 expedida en Montería, domiciliado en la Calle 30 N° 2 – 58 Edf. Damasco Piso 2 Oficina 206 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Montería, abogado en ejercicio, portador de la T.P No 320.708 del C.S.J., **con correo electrónico: joseluiscaraballocastro@gmail.com** y celular con WhatsApp 3017143072, actuando como apoderado judicial de la parte demandante, respetuosamente me dirijo a Usted, para **SOLICITARLE:**

1. **RESOLVER MEMORIAL** de “*Asunto: PRESENTACION DE AVALUO – LIQUIDACION DE CREDITO - SOLICITUD DE ADJUDICACION COMO ABONO A LA OBLIGACION Y OFICIO CON MEDIDAS CAUTELARES PROCESO DE SUCESION INTESTADA*”
2. Este se presento en la fecha **“6 may. 2021 15:08”** al anterior despacho de conocimiento. (**Anexo: copia del envío del memorial**)
3. Su Honorable Despacho avoca conocimiento en la fecha **29 de julio de 2021**, habiendo transcurrido **OCHENTA Y TRES (83) DIAS** calendario sin que se haya pronunciado al respecto.
4. Hay que tener en cuenta que los avalúos tienen una vigencia de un (1) año, además de que mi cliente tiene que reclamar parte de la obligación a los herederos, es imperioso que el despacho se pronuncie con respecto a lo solicitado por el demandante.

Sírvase Señor Juez, proceder de conformidad y radicar el presente memorial en TYBA.

De Usted.

Atentamente,

JOSE LUIS CARABALLO CASTRO
C.C. No. 10.766.883
T.P. N° 320.708 del C.S. de la J.
Correo Electrónico: joseluiscaraballocastro@gmail.com



jose caraballo <joseluiscaraballocastro@gmail.com>

PRESENTACION DE AVALUO – LIQUIDACION DE CREDITO - SOLICITUD DE ADJUDICACION COMO ABONO A LA OBLIGACION Y OFICIO CON MEDIDAS CAUTELARES PROCESO DE SUCESION INTESTADA. RADICADO. No: 23-001-31-03-002-2018-00189-00

jose caraballo <joseluiscaraballocastro@gmail.com>
Para: j02ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co, plinioariza@hotmail.com

6 de mayo de 2021, 15:08

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA - CORDOBA

E. S. D.

REFERENCIA:

**PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA DE EJECUTANTE:
ALVARO JOSE SOTO GALVAN**

**EJECUTADOS: GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN Y FERNANDO
ANTONIO MONTES ALEMAN.**

RADICADO. No: 23-001-31-03-002-2018-00189-00

Asunto: PRESENTACION DE AVALUO – LIQUIDACION DE CREDITO Y SOLICITUD DE ADJUDICACION COMO ABONO A LA OBLIGACION – OFICIO CON MEDIDAS CAUTELARES.

RESPETADO(A) DOCTOR(A):

JOSE LUIS CARABALLO CASTRO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadana No. 10.766.883 expedida en Montería, domiciliado en la Calle 30 N° 2 – 58 Edf. Damasco Piso 2 Oficina 206 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Montería, abogado en ejercicio, portador de la T.P No 320.708 del C.S.J., **con correo electrónico: joseluiscaraballocastro@gmail.com** y celular con WhatsApp 3017143072, actuando como apoderado judicial de la parte demandante, respetuosamente me dirijo a Usted, para:

1. Presentar avaluó comercial del bien inmueble embargado y secuestrado en el proceso de la referencia, realizado por perito auxiliar de justicia Arquitecto Señor **JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA, R.N.A. – 4136, MI 0769 ASOLONJAS**, por valor de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$397.286.666)**, **el cual anexo con todos sus soportes y valor cancelado por honorarios.**

2. Solicitarle Aprobar la liquidación de los crédito así:

a. Obligación originada en el **PAGARE N° 001**, suscrito el 14 de diciembre de 2015, con fecha de vencimiento 14 de diciembre de 2016, en el cual se pactó intereses de plazo y de mora, a la tasa más alta de mora permitida por la ley, por valor de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000)**, cuya **liquidación de intereses de mora a la fecha 06 de mayo de 2021**, adeuda la suma de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$196.188.266,67)**, que sumado al capital corresponde a **TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$316.188.266)**, presento tabla de liquidación de crédito:

b. Obligación originada en la **LETRA DE CAMBIO N° 002**, suscrita el 15 de febrero de 2016, con fecha de vencimiento 15 de junio de 2016, en la cual se pactó intereses de plazo y de mora, a la tasa más alta de mora permitida por la ley, por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)**, cuya **liquidación de intereses de mora a la fecha 06 de mayo de 2021**, adeuda la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$95.009.266)**, que sumado al capital corresponde a **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$155.009.266)**, presento tabla de liquidación de crédito:

Teniendo en cuenta las liquidaciones anteriores, **LA LIQUIDACION TOTAL DEL CREDITO hasta la fecha 06 de mayo de 2021, debe aprobarse** por la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$471.197.532)**.

3. Solicitarle Decretar la adjudicación de la cuota parte del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble embargado y secuestrado en el proceso de la referencia, que se encuentra hipotecada a favor de mi mandante Señor ALVARO JOSE SOTO GALVAN, C.C. N° 78.751.172, quien es la parte demandante en este proceso ejecutivo de Efectividad de la Garantía Real, como abono de la obligación de CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$471.197.532), en el monto del cincuenta por ciento (50%) del valor del avalúo comercial de TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$397.286.666), osea con la adjudicación de la cuota parte del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble embargado y secuestrado, se debe abonar a la obligación la suma de CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$198.643.333), quedando un saldo insoluto por pagar en el proceso de la referencia por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$272.554.199).

4. Oficiar al Señor JUEZ TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERIA, donde se tramita el PROCESO DE SUCESIÓN INTESADA DEL CAUSANTE ANTONIO JULIO MONTES DE LA OSSA, quien se identificaba con la cedula de ciudadanía N° 971.208, deudor original en la litis de la referencia, que hace trámite en el JUZGADO TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERIA, bajo el radicado N° 23-001-31-10-003-2016-00222-00, para que se embarguen todos los bienes y derechos herenciales que hayan sido repartidos o puedan tener en favor el Señor GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.067.931.471 y el Señor FERNANDO ANTONIO MONTES ALEMAN, identificado con la cedula de ciudadanía N° 10.782.602, como herederos del “de cujus” y de la Señora ELIZABETH ALEMAN ARCOS, identificada con la cedula de ciudadanía N° 25.804.692, como cónyuge sobreviviente del “de cujus”, el Señor ANTONIO JULIO MONTES DE LA OSSA, quien se identificaba con la cedula de ciudadanía N° 971.208, por el valor de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$272.554.199) que corresponde al saldo insoluto de la obligación del proceso de la referencia, más los intereses de mora que se causen hasta su pago total.

Sírvase Señor Juez, proceder de conformidad a la ley. Radicar el presente memorial en TYBA.

De Usted.

Atentamente,

JOSE LUIS CARABALLO CASTRO

C.C. No. 10.766.883

T.P. N° 320.708 del C.S. de la J.

Correo Electrónico: joseluiscaraballocastro@gmail.com



**3. PRESENTACION DE AVALUO – LIQUIDACION DE CREDITO - SOLICITUD DE ADJUDICACION COMO
ABONO A LA OBLIGACION Y OFICIO CON MEDIDAS CAUTELARES PROCESO DE SUCE.pdf**
5214K

Señores
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA - CORDOBA
E. S. D.

REFERENCIA:
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA DE
EJECUTANTE: ALVARO JOSE SOTO GALVAN
EJECUTADOS: GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN Y FERNANDO ANTONIO MONTES ALEMAN.
RADICADO. No: 23-001-31-03-002-2018-00189-00

Asunto: PRESENTACION DE AVALUO – LIQUIDACION DE CREDITO - SOLICITUD DE ADJUDICACION COMO ABONO A LA OBLIGACION Y OFICIO CON MEDIDAS CAUTELARES PROCESO DE SUCESION INTESTADA.

RESPETADO(A) DOCTOR(A):

JOSE LUIS CARABALLO CASTRO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadana No. 10.766.883 expedida en Montería, domiciliado en la Calle 30 N° 2 – 58 Edf. Damasco Piso 2 Oficina 206 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Montería, abogado en ejercicio, portador de la T.P No 320.708 del C.S.J., **con correo electrónico: joseluiscaraballocastro@gmail.com** y celular con WhatsApp 3017143072, actuando como apoderado judicial de la parte demandante, respetuosamente me dirijo a Usted, para:

1.

Presentar avaluó comercial del bien inmueble embargado y secuestrado en el proceso de la referencia, realizado por perito auxiliar de justicia Arquitecto Señor **JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA, R.N.A. – 4136, MI 0769 ASOLONJAS**, por valor de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$397.286.666)**, ***el cual anexo con todos sus soportes y valor cancelado por honorarios.***
2.

Solicitarle Aprobar la liquidación de los crédito así:

a.

Obligación originada en el **PAGARE N° 001**, suscrito el 14 de diciembre de 2015, con fecha de vencimiento 14 de diciembre de 2016, en el cual se pactó intereses de plazo y de mora, a la tasa más alta de mora permitida por la ley, por valor de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000)**, cuya **liquidación de intereses de mora a la fecha 06 de mayo de 2021**, adeuda la suma de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$196.188.266,67)**, que sumado al capital corresponde a **TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$316.188.266)**, presento tabla de liquidación de crédito:
- | TABLA DE LIQUIDACION DE CREDITO | | | | | | |
|---------------------------------|------------|------------|--------------------|----------------------|------|-----------------|
| CAPITAL | | | | | | \$ 120.000.000 |
| VENCIMIENTO | | | | | | 14/12/2015 |
| FECHA DE LIQUIDACION | | | | | | 5/05/2021 |
| DIAS DE MORA | | | | | | 1.969 |
| AÑO | MES | FECHA | INTERES MORA ANUAL | INTERES MORA MENSUAL | DIAS | VALOR MORA |
| 2015 | Diciembre | 31/12/2015 | 29,00% | 2,42% | 17 | \$ 1.643.333,33 |
| 2016 | Enero | 31/01/2016 | 29,52% | 2,46% | 31 | \$ 3.050.400,00 |
| | Febrero | 29/02/2016 | 29,52% | 2,46% | 29 | \$ 2.853.600,00 |
| | Marzo | 31/03/2016 | 29,52% | 2,46% | 31 | \$ 3.050.400,00 |
| | Abril | 30/04/2016 | 30,81% | 2,57% | 30 | \$ 3.081.000,00 |
| | Mayo | 31/05/2016 | 30,81% | 2,57% | 31 | \$ 3.183.700,00 |
| | Junio | 30/06/2016 | 30,81% | 2,57% | 30 | \$ 3.081.000,00 |
| | Julio | 31/07/2016 | 32,01% | 2,67% | 31 | \$ 3.307.700,00 |
| | Agosto | 31/08/2016 | 32,01% | 2,67% | 31 | \$ 3.307.700,00 |
| | Septiembre | 30/09/2016 | 32,01% | 2,67% | 30 | \$ 3.201.000,00 |
| | Octubre | 31/10/2016 | 32,99% | 2,75% | 31 | \$ 3.408.966,67 |
| | Noviembre | 30/11/2016 | 32,99% | 2,75% | 30 | \$ 3.299.000,00 |
| | Diciembre | 31/12/2016 | 32,99% | 2,75% | 31 | \$ 3.408.966,67 |

2017	Enero	31/01/2017	33,51%	2,79%	31	\$ 3.462.700,00
	Febrero	28/02/2017	33,51%	2,79%	28	\$ 3.127.600,00
	Marzo	31/03/2017	33,51%	2,79%	31	\$ 3.462.700,00
	Abril	30/04/2017	33,50%	2,79%	30	\$ 3.350.000,00
	Mayo	31/05/2017	33,50%	2,79%	31	\$ 3.461.666,67
	Junio	30/06/2017	33,50%	2,79%	30	\$ 3.350.000,00
	Julio	31/07/2017	32,97%	2,75%	31	\$ 3.406.900,00
	Agosto	31/08/2017	32,97%	2,75%	31	\$ 3.406.900,00
	Septiembre	30/09/2017	32,22%	2,69%	30	\$ 3.222.000,00
	Octubre	31/10/2017	31,73%	2,64%	31	\$ 3.278.766,67
	Noviembre	30/11/2017	31,44%	2,62%	30	\$ 3.144.000,00
	Diciembre	31/12/2017	31,16%	2,60%	31	\$ 3.219.866,67
2018	Enero	31/01/2018	31,04%	2,59%	31	\$ 3.207.466,67
	Febrero	28/02/2018	31,52%	2,63%	28	\$ 2.941.866,67
	Marzo	31/03/2018	31,02%	2,59%	31	\$ 3.205.400,00
	Abril	30/04/2018	30,72%	2,56%	30	\$ 3.072.000,00
	Mayo	31/05/2018	30,66%	2,56%	31	\$ 3.168.200,00
	Junio	30/06/2018	30,42%	2,54%	30	\$ 3.042.000,00
	Julio	31/07/2018	30,05%	2,50%	31	\$ 3.105.166,67
	Agosto	31/08/2018	29,91%	2,49%	31	\$ 3.090.700,00
	Septiembre	30/09/2018	29,72%	2,48%	30	\$ 2.972.000,00
	Octubre	31/10/2018	29,45%	2,45%	31	\$ 3.043.166,67
	Noviembre	30/11/2018	29,24%	2,44%	30	\$ 2.924.000,00
	Diciembre	31/12/2018	29,10%	2,43%	31	\$ 3.007.000,00
2019	Enero	31/01/2019	28,74%	2,40%	31	\$ 2.969.800,00
	Febrero	28/02/2019	29,55%	2,46%	28	\$ 2.758.000,00
	Marzo	31/03/2019	29,06%	2,42%	31	\$ 3.002.866,67
	Abril	30/04/2019	28,98%	2,42%	30	\$ 2.898.000,00
	Mayo	31/05/2019	29,01%	2,42%	31	\$ 2.997.700,00
	Junio	30/06/2019	28,95%	2,41%	30	\$ 2.895.000,00
	Julio	31/07/2019	28,92%	2,41%	31	\$ 2.988.400,00
	Agosto	31/08/2019	28,98%	2,42%	31	\$ 2.994.600,00
	Septiembre	30/09/2019	28,98%	2,42%	30	\$ 2.898.000,00
	Octubre	31/10/2019	28,65%	2,39%	31	\$ 2.960.500,00
	Noviembre	30/11/2019	28,55%	2,38%	30	\$ 2.855.000,00
	Diciembre	31/12/2019	28,37%	2,36%	31	\$ 2.931.566,67
2020	Enero	31/01/2020	28,16%	2,35%	31	\$ 2.909.866,67
	Febrero	29/02/2020	28,59%	2,38%	29	\$ 2.763.700,00
	Marzo	31/03/2020	28,43%	2,37%	31	\$ 2.937.766,67
	Abril	30/04/2020	28,04%	2,34%	30	\$ 2.804.000,00
	Mayo	31/05/2020	27,29%	2,27%	31	\$ 2.819.966,67
	Junio	30/06/2020	27,18%	2,27%	30	\$ 2.718.000,00
	Julio	31/07/2020	27,18%	2,27%	31	\$ 2.808.600,00
	Agosto	31/08/2020	27,44%	2,29%	31	\$ 2.835.466,67
	Septiembre	30/09/2020	27,53%	2,29%	30	\$ 2.753.000,00
	Octubre	31/10/2020	27,14%	2,26%	31	\$ 2.804.466,67
	Noviembre	30/11/2020	26,76%	2,23%	30	\$ 2.676.000,00
	Diciembre	31/12/2020	26,19%	2,18%	31	\$ 2.706.300,00
2021	Enero	31/01/2021	25,98%	2,17%	31	\$ 2.684.600,00
	Febrero	28/02/2021	26,31%	2,19%	28	\$ 2.455.600,00
	Marzo	31/03/2021	26,12%	2,18%	31	\$ 2.699.066,67
	Abril	30/04/2021	25,97%	2,16%	30	\$ 2.597.000,00
	Mayo	6/05/2021	25,83%	2,15%	6	\$ 516.600,00
TOTAL INTERESES DE MORA						\$196.188.266,67

- b. Obligación originada en la **LETRA DE CAMBIO N° 002**, suscrita el 15 de febrero de 2016, con fecha de vencimiento 15 de junio de 2016, en la cual se pactó intereses de plazo y de mora, a la tasa más alta de mora permitida por la ley, por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)**, cuya **liquidación de intereses de mora a la fecha 06 de mayo de 2021**, adeuda la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$95.009.266)**, que sumado al capital corresponde a **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$155.009.266)**, presento tabla de liquidación de crédito:

TABLA DE LIQUIDACION DE CREDITO						
CAPITAL						\$ 60.000.000
VENCIMIENTO						15/02/2016
FECHA DE LIQUIDACION						5/05/2021
DIAS DE MORA						1.906
AÑO	MES	FECHA	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	DIAS	VALOR MORA
2016	Febrero	29/02/2016	29,52%	2,46%	14	\$ 688.800,00
	Marzo	31/03/2016	29,52%	2,46%	31	\$ 1.525.200,00
	Abril	30/04/2016	30,81%	2,57%	30	\$ 1.540.500,00
	Mayo	31/05/2016	30,81%	2,57%	31	\$ 1.591.850,00
	Junio	30/06/2016	30,81%	2,57%	30	\$ 1.540.500,00
	Julio	31/07/2016	32,01%	2,67%	31	\$ 1.653.850,00
	Agosto	31/08/2016	32,01%	2,67%	31	\$ 1.653.850,00
	Septiembre	30/09/2016	32,01%	2,67%	30	\$ 1.600.500,00
	Octubre	31/10/2016	32,99%	2,75%	31	\$ 1.704.483,33
	Noviembre	30/11/2016	32,99%	2,75%	30	\$ 1.649.500,00
Diciembre	31/12/2016	32,99%	2,75%	31	\$ 1.704.483,33	
2017	Enero	31/01/2017	33,51%	2,79%	31	\$ 1.731.350,00
	Febrero	28/02/2017	33,51%	2,79%	28	\$ 1.563.800,00
	Marzo	31/03/2017	33,51%	2,79%	31	\$ 1.731.350,00
	Abril	30/04/2017	33,50%	2,79%	30	\$ 1.675.000,00
	Mayo	31/05/2017	33,50%	2,79%	31	\$ 1.730.833,33
	Junio	30/06/2017	33,50%	2,79%	30	\$ 1.675.000,00
	Julio	31/07/2017	32,97%	2,75%	31	\$ 1.703.450,00
	Agosto	31/08/2017	32,97%	2,75%	31	\$ 1.703.450,00
	Septiembre	30/09/2017	32,22%	2,69%	30	\$ 1.611.000,00
	Octubre	31/10/2017	31,73%	2,64%	31	\$ 1.639.383,33
Noviembre	30/11/2017	31,44%	2,62%	30	\$ 1.572.000,00	
Diciembre	31/12/2017	31,16%	2,60%	31	\$ 1.609.933,33	
2018	Enero	31/01/2018	31,04%	2,59%	31	\$ 1.603.733,33
	Febrero	28/02/2018	31,52%	2,63%	28	\$ 1.470.933,33
	Marzo	31/03/2018	31,02%	2,59%	31	\$ 1.602.700,00
	Abril	30/04/2018	30,72%	2,56%	30	\$ 1.536.000,00
	Mayo	31/05/2018	30,66%	2,56%	31	\$ 1.584.100,00
	Junio	30/06/2018	30,42%	2,54%	30	\$ 1.521.000,00
	Julio	31/07/2018	30,05%	2,50%	31	\$ 1.552.583,33
	Agosto	31/08/2018	29,91%	2,49%	31	\$ 1.545.350,00
	Septiembre	30/09/2018	29,72%	2,48%	30	\$ 1.486.000,00
	Octubre	31/10/2018	29,45%	2,45%	31	\$ 1.521.583,33
Noviembre	30/11/2018	29,24%	2,44%	30	\$ 1.462.000,00	
Diciembre	31/12/2018	29,10%	2,43%	31	\$ 1.503.500,00	
2019	Enero	31/01/2019	28,74%	2,40%	31	\$ 1.484.900,00
	Febrero	28/02/2019	29,55%	2,46%	28	\$ 1.379.000,00
	Marzo	31/03/2019	29,06%	2,42%	31	\$ 1.501.433,33
	Abril	30/04/2019	28,98%	2,42%	30	\$ 1.449.000,00
	Mayo	31/05/2019	29,01%	2,42%	31	\$ 1.498.850,00
	Junio	30/06/2019	28,95%	2,41%	30	\$ 1.447.500,00
	Julio	31/07/2019	28,92%	2,41%	31	\$ 1.494.200,00
	Agosto	31/08/2019	28,98%	2,42%	31	\$ 1.497.300,00
	Septiembre	30/09/2019	28,98%	2,42%	30	\$ 1.449.000,00
	Octubre	31/10/2019	28,65%	2,39%	31	\$ 1.480.250,00
Noviembre	30/11/2019	28,55%	2,38%	30	\$ 1.427.500,00	
Diciembre	31/12/2019	28,37%	2,36%	31	\$ 1.465.783,33	
2020	Enero	31/01/2020	28,16%	2,35%	31	\$ 1.454.933,33
	Febrero	29/02/2020	28,59%	2,38%	29	\$ 1.381.850,00
	Marzo	31/03/2020	28,43%	2,37%	31	\$ 1.468.883,33
	Abril	30/04/2020	28,04%	2,34%	30	\$ 1.402.000,00
	Mayo	31/05/2020	27,29%	2,27%	31	\$ 1.409.983,33
	Junio	30/06/2020	27,18%	2,27%	30	\$ 1.359.000,00
	Julio	31/07/2020	27,18%	2,27%	31	\$ 1.404.300,00
	Agosto	31/08/2020	27,44%	2,29%	31	\$ 1.417.733,33
	Septiembre	30/09/2020	27,53%	2,29%	30	\$ 1.376.500,00
	Octubre	31/10/2020	27,14%	2,26%	31	\$ 1.402.233,33
Noviembre	30/11/2020	26,76%	2,23%	30	\$ 1.338.000,00	
Diciembre	31/12/2020	26,19%	2,18%	31	\$ 1.353.150,00	
2021	Enero	31/01/2021	25,98%	2,17%	31	\$ 1.342.300,00
	Febrero	28/02/2021	26,31%	2,19%	28	\$ 1.227.800,00
	Marzo	31/03/2021	26,12%	2,18%	31	\$ 1.349.533,33
	Abril	30/04/2021	25,97%	2,16%	30	\$ 1.298.500,00
	Mayo	6/05/2021	25,83%	2,15%	6	\$ 258.300,00
TOTAL INTERESES DE MORA						\$ 95.009.266,67

Teniendo en cuenta las liquidaciones anteriores, **LA LIQUIDACION TOTAL DEL CREDITO hasta la fecha 06 de mayo de 2021, debe aprobarse** por la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$471.197.532).**

3. **Solicitarle Decretar la adjudicación de la cuota parte** del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble embargado y secuestrado en el proceso de la referencia, que se encuentra hipotecada a favor de mi mandante Señor **ALVARO JOSE SOTO GALVAN, C.C. N° 78.751.172**, quien es la parte demandante en este proceso ejecutivo de **Efectividad de la Garantía Real, como abono de la obligación** de **CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$471.197.532)**, en el monto del cincuenta por ciento (50%) del valor del avalúo comercial de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$397.286.666)**, osea con la adjudicación de la cuota parte del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble embargado y secuestrado, se debe abonar a la obligación la suma de **CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$198.643.333)**, quedando un saldo insoluto por pagar en el proceso de la referencia por valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$272.554.199).**
4. Oficiar al Señor **JUEZ TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERIA**, donde se tramita el **PROCESO DE SUCESIÓN INTESTADA DEL CAUSANTE ANTONIO JULIO MONTES DE LA OSSA**, quien se identificaba con la cedula de ciudadanía N° **971.208**, **deudor original en la litis de la referencia**, que hace trámite en el **JUZGADO TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERIA**, bajo el radicado N° **23-001-31-10-003-2016-00222-00**, para que **se embarguen todos los bienes y derechos herenciales** que hayan sido repartidos o puedan tener en favor el Señor **GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN**, identificado con la cedula de ciudadanía N° **1.067.931.471** y el Señor **FERNANDO ANTONIO MONTES ALEMAN**, identificado con la cedula de ciudadanía N° **10.782.602**, como **herederos del “de cujus”** y de la Señora **ELIZABETH ALEMAN ARCOS**, identificada con la cedula de ciudadanía N° **25.804.692**, como **cónyuge sobreviviente del “de cujus”**, el Señor **ANTONIO JULIO MONTES DE LA OSSA**, quien se identificaba con la cedula de ciudadanía N° **971.208**, por el valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$272.554.199)** que corresponde al saldo insoluto de la obligación del proceso de la referencia, más los intereses de mora que se causen hasta su pago total.

Sírvase Señor Juez, proceder de conformidad a la ley. Radicar el presente memorial en TYBA.

De Usted.

Atentamente,

JOSE LUIS CARABALLO CASTRO

C.C. No. 10.766.883

T.P. N° 320.708 del C.S. de la J.

Correo Electrónico: joseluisaraballocastro@gmail.com

JUAN B. ROSSI VEGA

C.C. N° 6.877.185
Celular 312-6643263
MONTERIA - CORDOBA

Montería; Abril 14 de 2021

ALVARO JOSE SOTO GALVAN

C.C. N° 78.751.172

DEBE A:

JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR

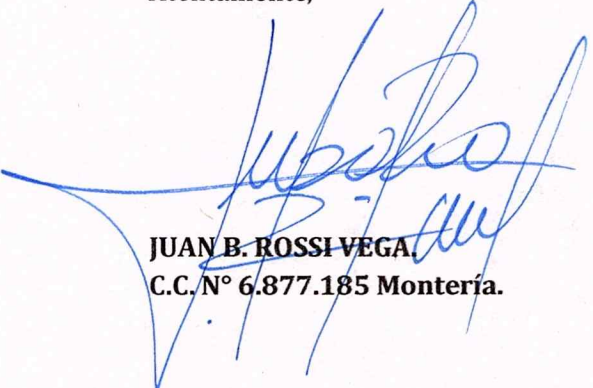
C.C. N° 6.877.185

LA SUMA DE..... \$ 250.000.00

Por concepto de Avalúo Urbano realizado al inmueble localizado en la ciudad de Montería, en el Barrio Los Álamos, inmueble unifamiliar con dirección Calle 27 A N° 14-119, inmueble con matrícula Inmobiliaria N° **140-1915**

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS Mda/Cte.

Atentamente,



JUAN B. ROSSI VEGA.
C.C. N° 6.877.185 Montería.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



CODIGO: 140-1915

AVALUO COMERCIAL URBANO

“VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS PISOS”

CALLE 27A NUMERO 14-119

BARRIO LOS ALAMOS.

MUNICIPIO DE MONTERIA.

DEPARTAMENTO DE CORDOBA.

PERITO VALUADOR:

JUAN B. ROSSI VEGA.

R.N.A. 4136

MI - 0769 ASOLONJAS.

MONTERÍA, ABRIL DE 2.021



JUAN B. ROSSI VEGA
PERITO VALUADOR.
R.N.A - 4136
MI 0769 ASOLONJAS
PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA
Celular 3126643263
MONTERIA- CORDOBA.



AVALUO COMERCIAL URBANO

SOLICITANTE:	A QUIEN INTERESE
OBJETO DEL AVALUO:	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
FECHA DE AVALUO:	ABRIL 12 DEL 2.021
DIRECCION:	CALLE 27A NUMERO 14-119 BARRIO. LOS ALAMOS MONTERIA – CORDOBA.
PROPIETARIO:	ELIZABETH ALEMAN ARCOS C.C. N° 25.804.692

1. DESCRIPCION GENERAL:

El inmueble materia de este avalúo lo constituye una vivienda unifamiliar medianera en dos (2) pisos, está ubicada en la Calle 27 A con carrera 14 e identificada con el número 14-119 en la urbanización Los Álamos, localizada al centro de la ciudad de Montería, en un sector de uso Residencial, Dotacional, Comercial, que cuenta con los servicios públicos domiciliarios y sus vías de acceso en pavimento rígido en buen estado.

La Edificación es una construcción en concreto reforzado y mampostería, en dos pisos, actualmente está ocupada, se encuentran en buen estado de conservación, poseen las instalaciones a los servicios públicos, sus redes eléctricas e hidro-sanitarias se encuentran embebidas en los muros y bajo cubierta.

Presenta la siguiente distribución:

Primer piso:

*- Andén, Terraza, Garaje patio cubierto, Sala, Jardín, Escalera, Baño, Cocina, Comedor, Estudio, Alcoba con baño interno, Alcoba auxiliar, Baño compartido, Bodega auxiliar, Zona de labores, Patio.

Segundo piso:

*- Recibo de escaleras, Dos (2) alcobas, Un baño, Terraza.

1.1 DESTINACION DEL INMUEBLE:	Vivienda Unifamiliar en dos pisos.
1.2 FECHA DE VISITA:	abril 10 del 2.021



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

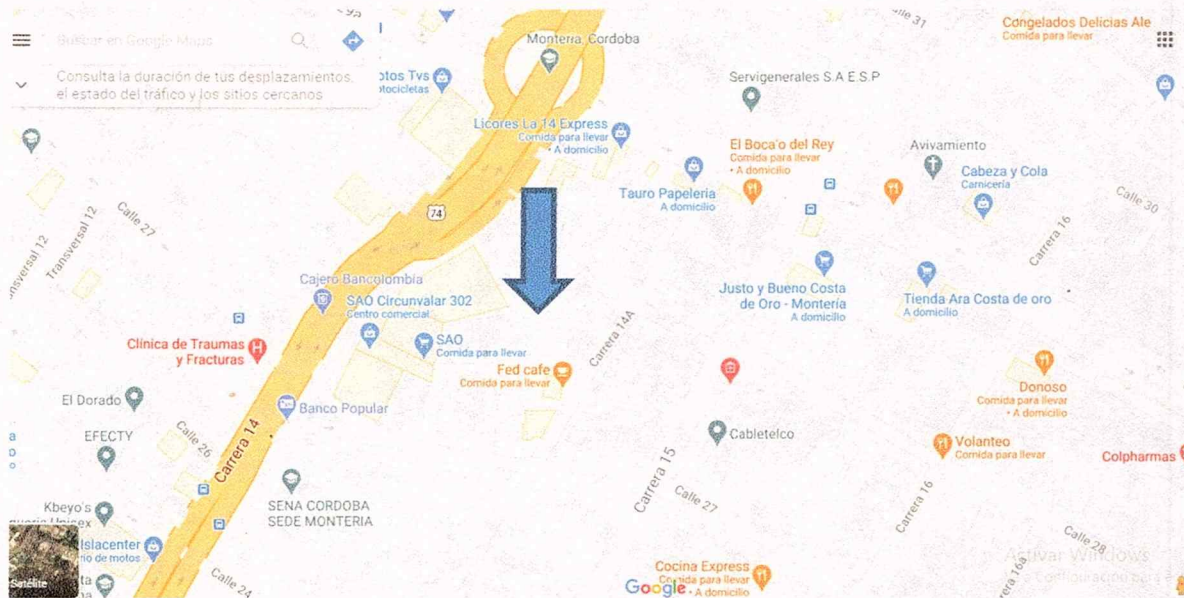
Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

VECINDARIO	Viviendas unifamiliares en uno y dos pisos, Edificio Santa María, Supertiendas Olímpica, Sena, Almacenes, Restaurantes, etc.
CLASE DE INMUEBLE	Vivienda.
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	Dotacional, Residencial.
VÍAS DE ACCESO	Por la Calles 27 y 28 y la carrera 14 como eje principal, demás vías aledañas, pavimentadas en concreto rígido.
CLASE DE TRANSPORTE	Público, Privado, Servicio de buses
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	Afinia
Red Telefónica	X	X	Telefonía Móvil.
Gas Natural	X	X	Surtigas
Alumbrado Publico	X	X	Elec



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



2..2 Infraestructura

Calles	Pavimentadas en concreto rígido.
Andenes	En concreto simple.

3.- GENERALIDADES

3.1 Titulación

ESCRITURA PÚBLICA	No 595 del 03/05/1.984 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Montería.
Matricula Inmobiliaria	140-1915
Referencia Catastral	2300101020000037820036000000000.

4.- LINDEROS Y MEDIDAS (SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA N° 595 del 03/05/1.894 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Montería.)

PUNTO CARDINAL	EXT. (MTS)	COLINDANTE
NORTE	8,00	Con predio de Andrea Ramos Lora
SUR	-	Con vía publica de por medio Calle 27 y predios de Beatriz González y Alfonso Caldera
ESTE	27,75	Con predio de Noris Burgos de Puche
OESTE	23,00	Con predio de Gabriel Lozano

5.- CUADRO DE AREAS

CONCEPTO	AREA (M²)
LOTE DE TERRENO	365,00
CONSTRUCCION VIVIENDA (Primer y Segundo piso)	220,00
TERRAZA PATIO	32,00

6.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Concreto Reforzado y Mampostería.
EDAD	37 años aproximadamente.
ESTADOS DE CONSERVACIÓN	Buena



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



NUMERO DE PISOS	Dos.
NUMERO DE NIVELES	Dos.
ESTRATO	Cuatro

7.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO		
		B	R	M
CUBIERTA	En lamina ondulada de fibrocemento perfil 6, sobre estructura de madera, vigas canales en concreto reforzado.	X		
FACHADAS	Acabadas en estuco y elementos decorativos, ventanas en aluminio anodizado con vidrios corredizos color bronce de 4 mms de espesor, puertas de acceso madera y metálica.	X		
ESTRUCTURA	Cimentación corrida por franjas y pórticos arriostrados, todo el conjunto en concreto reforzado.	X		
ENTREPISOS	Placas aligeradas en una dirección, en concreto reforzado de 3.000 psi y espesores de 0.40 mts.	X		
PAREDES	En bloques arena-cemento confinados y reforzados, pañetadas, estucadas y acabadas exteriormente e internamente en vinilo.	X		
PISOS EXTERIORES	Terraza en granito fundido en situ, rampa de garaje y andenes en tablón vitrificado y china lavada.	X		
PISOS INTERIORES	En granito pulido fundido en situ, baldosas de cerámica en alcobas y baños, tablón vitrificado en Garaje.	X		
CIELO RASO	En láminas planas de yeso fique (Zona social) bajo perfilería metálica, otros en lamina plana y madera.		X	
VENTANAS	En aluminio anodizado y vidrios, tipo corredizas en fachada segundo piso y las interiores, fachada primer piso con marcos y tableros en madera y vidrio.	X		



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.

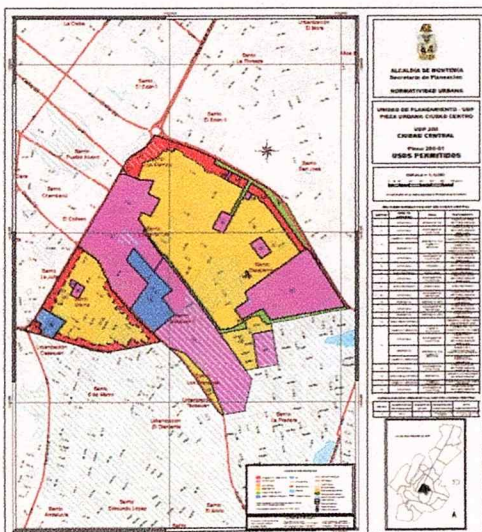


PUERTAS	La de acceso principal en madera, las de los baños en madera y triplex, garaje metálico.	X		
ESCALERAS	La de acceso al segundo piso, en concreto reforzado y acabadas en baldosas de cerámica ya envejecida, barandas y pasamanos en hierro forjado.		X	
HIDRAULICAS	Tuberías y accesorios en PVC, llaves 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, muros enchapados en cerámica esmaltada, porcelana sanitaria marca corona, grifería, juego de incrustaciones.	X		

8.- EDIFICABILIDAD POR UDP (Unidad De Planeamiento)

Pieza urbana: CENTRO N° 280 CIUDAD CENTRAL Tipo 2 (Residencial) sector 1 subsector I.

Uso: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Comercial.





JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

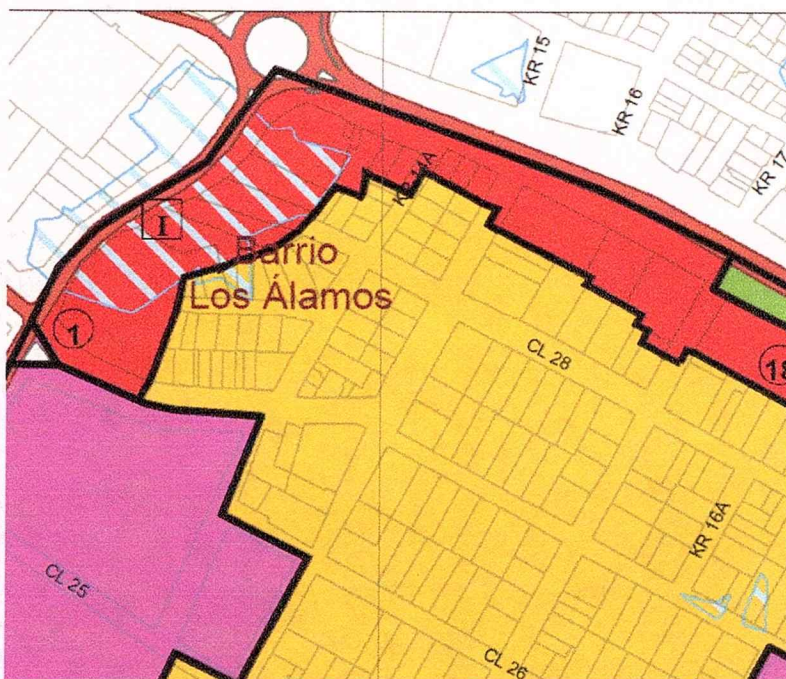
R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



Los Índices de ocupación son: 0,6- 0,6-0,75 los índices de construcción son: 2,00-2,00-1,50
Altura en pisos; 3-3- 4 lote mínimo 160 a 400 M2, con frente de 8, 10, 12,5 mts, retiro frontal
3,00, 3,00, 5,00 mts y Voladizo máximo 1,50, están dado por la edificabilidad por UDP.

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.

9.- PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

La buena ubicación, la facilidad de acceso, el estar sobre vías vehiculares, la disponibilidad de todos los servicios públicos, la influencia del entorno residencial, nos presentan una buena perspectiva de valorización.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



9.- OBSERVACIONES Y DETALLES.

Nota: este avalúo se realiza con la visita ocular que se le hizo al inmueble por su parte exterior, ya que fue imposible acceder al interior del mismo, se presume el reparto interno tomando como base que son viviendas construidas en serie y con el mismo plano arquitectónico para su distribución interior y también se hizo en base a la información tomada de la escritura pública, se nota un cambio en acabados exteriores como es en los pisos y pañetes, las fotos presentadas corresponden a la realidad actual del inmueble.

10.- ASPECTO ECONOMICO

10.1. Actividad Edificadora:

En desarrollo

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

11.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Por el Sector de uso residencial y la buena Ubicación del Inmueble dentro del Sector, El Terreno, la Topografía, El área, La Construcción en dos pisos, Edad, Uso Actual y Rentabilidad de ella, Transacciones llevadas a cabo y por las ofertas y demandas presentadas actualmente en el sector.

12.- DESARROLLO.

Zona con desarrollo residencial, para su desarrollo se propone como estrategia el mejoramiento del sistema vial, de servicios, complementándola con el equipamiento urbano y la consolidación de las áreas de desarrollo integral en las áreas libres.

AVALUO

El análisis para la valuación del presente inmueble se realizó considerando dos métodos de análisis que son los siguientes:

Método Reposición

Método de Mercado

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.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA

Base Tabla Fitto y Covini

TIPO CONSTRUCCIÓN	Vivienda Unifamiliar	
VETUSTEZ	35	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		50%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		2
•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	\$1,254,000
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	39.07	39.07%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$764,062

DE LA CONSTRUCCIÓN					
TIPO DE INMUEBLE	AREA M² y/o Long. ML	VR. UNITARIO REPOSICIÓN NUEVO	DEPRECIACIÓN %	VALOR UNITARIO NETO REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
Terraza - Patio	32.00	\$ 652,000	39.07	\$ 397,264	\$ 12,712,435
Vivienda	188.04	\$ 1,254,000	39.07	\$ 764,062	\$ 143,674,256
T					
TOTAL AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN METODO DE REPOSICIÓN					\$ 156,386,691

2.- Método 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 y por vecinos propietarios de inmuebles.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



ESTUDIO DE MERCADO

PERSONAS CONSULTADAS	VR. TERRENO /M ²
Sol García Benavides Asesora Comercial.	\$ 660,000
Jose Pacheco Echavarria, Perito Avaluador S.C.A. Cel: 3008044289	\$ 680,000
Juvenal Escudero Manjarrez, Asesor Comercial	\$ 670,000
Samir González, Arquitecto Constructor. Cel 3103670741	\$ 660,000
Marco Antonio Rodríguez, perito Araujo y Segovia. Cel 3104611466	\$ 630,000
MEDIA ARITMÉTICA	\$ 660,000
DESVIACIÓN ESTANDAR	18,708.29
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%)	2.83

De acuerdo a esto se encontraron valores para el Terreno de igual característica comprendidos entre \$ 630.000 sobre la vía principal y \$ 680.000 por M2 al interior.

Hecha la correlación de estos dos métodos nos permite concluir que el valor estimado del inmueble de este estudio es el siguiente

AVALUO COMERCIAL

CONCEPTO	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	365.00	\$ 660,000	\$ 240,900,000
CONSTRUCCION	188.04	\$ 764,062	\$ 143,674,218
TERRAZA	32.00	\$ 397,264	\$ 12,712,448
SUMATORIA			\$ 397,286,666
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (Om y Dm)			1.00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 397,286,666

SE ESTIMA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, EN LA SUMA DE: TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA 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 valuadores.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



OBSERVACIONES

En este informe se ha tenido en cuenta las siguientes condiciones:

No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

Este avalúo fue practicado en la fecha descrita 12 de Abril de 2.021 y está sujeto a las condiciones socioeconómicas, jurídicas, urbanísticas y del mercado, cualquier cambio ó modificación de dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el perito Juan B. Rossi Vega y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al VALOR OBJETIVO del inmueble, en el VALOR DE NEGOCIACION, intervienen múltiples factores subjetivos ó circunstanciales imposibles de prever tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo ó antojo del comprador y la destinación ó uso que este le vaya a dar.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

JUAN B. ROSSI VEGA.

Perito Valuador.

RAA 6877185

R.N.A - 4136

MI N° 0769 ASOLONJAS.



JUAN B. ROSSI VEGA

PERITO VALUADOR.

R.N.A - 4136

MI 0769 ASOLONJAS

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA

Celular 3126643263

MONTERIA- CORDOBA.



REGISTRO FOTOGRAFICO





PIN de Validación: ad020a85



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6877185, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6877185.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA 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

29 Jun 2018

Regimen

Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 39 NUMERO 7-03

Teléfono: 312 664 326

Correo Electrónico: juan.rossi59@hotmail.com



PIN de Validación: ad020a85



señor(a) **JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6877185.

El(la) señor(a) **JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA** 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

ad020a85

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA
C.C. 6877185

R.N.A 4136

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/05/2018

Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

